

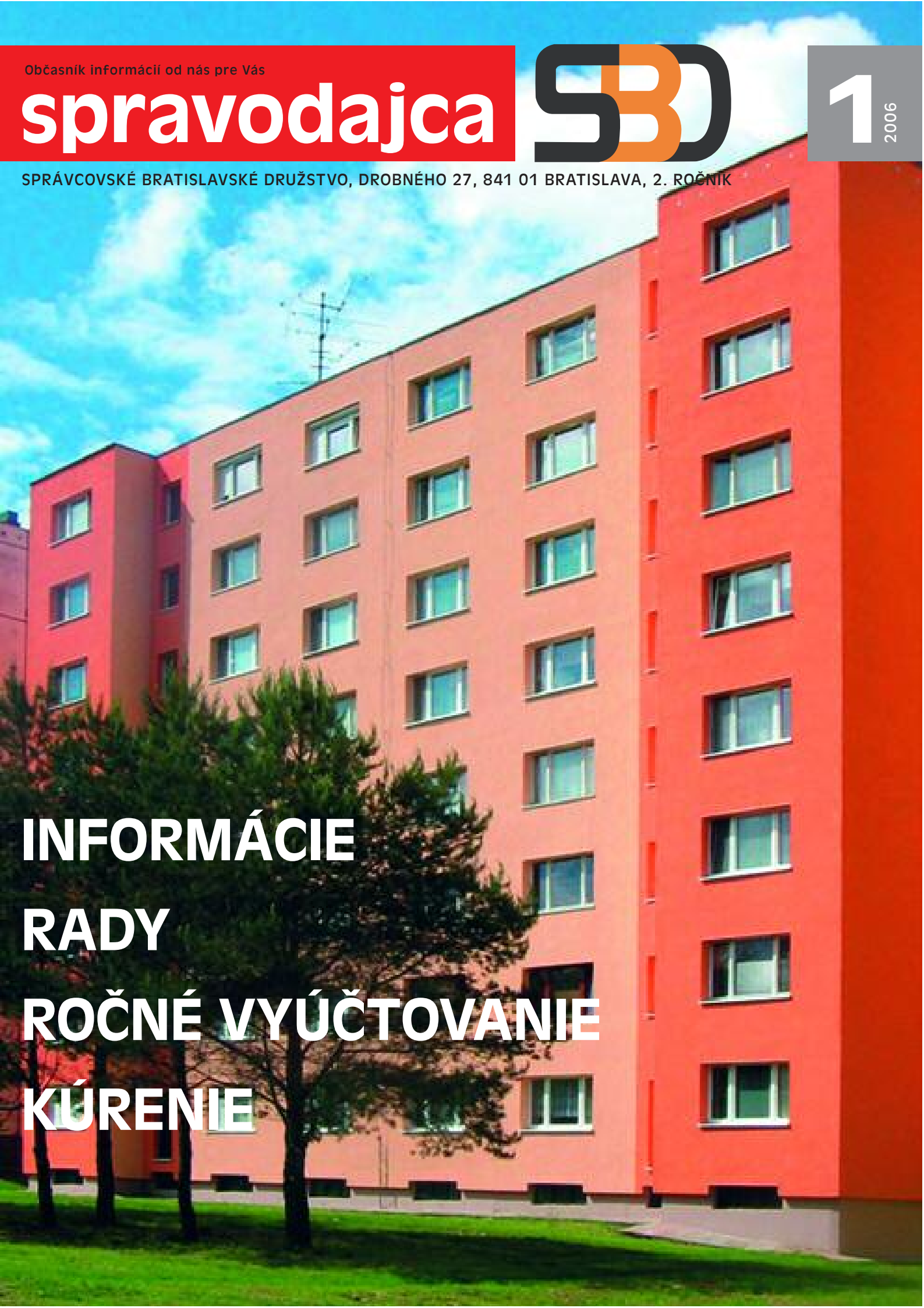
Občasník informácií od nás pre Vás

spravodajca



1
2006

SPRÁVCOVSKÉ BRATISLAVSKÉ DRUŽSTVO, DROBNÉHO 27, 841 01 BRATISLAVA, 2. ROČNÍK



**INFORMÁCIE
RADY
ROČNÉ VYÚČTOVANIE
KÚRENIE**



Fasády/Omietky

V súčasnosti WEBER TERRANOVA ponúka šľachtené omietky, tepelnoizolačné omietky, štukové a jadrové omietky, tenkovrstvé omietky – exteriérové a interiérové, dekoračné omietky – weber.pas marmolit – a stierky.

Fasády / Zateplovanie

Pri novostavbách a aj pri rekonštrukciách sa musíme už v prípravnej fáze zaoberať tepelnoizolačnými vlastnosťami konštrukcie. Na základe správnych rozhodnutí môžeme neskôr užívať príjemnú tepelnú pohodu v domácom prostredí, usporiť na nákladoch za kúrenie a šetriť životné prostredie. Weber TERRANOVA sa zaoberá už mnoho rokov touto problematikou. Vyrába a dodáva osvedčené a certifikované kontaktné zateplovacie systémy a omietky, ktoré majú všetky skúšky a atesty.

Fasády / Sanácia

Weber Terranova má sanačný systém vhodný pre vonkajšie aj vnútorné murivo ako aj sanačný systém na sanáciu betónu. V mnohých prípadoch je vlhkosť a za-

solenie viditeľné okom, časom však je potrebné jej 125 preukázať odborným prieskumom. TERRANOVA ponúka, popri ďalších servisných službách aj exaktný prieskum pomocou presných a moderných prístrojov.

Fasády / Nátery

V súčasnej ponuke sú fasádne nátery, interiérové nátery, špeciálne nátery (nátery, ktoré sú vhodné pre použitie pod teplotu +5 °C) a štrukturované nátery (so zvýšeným obsahom plniva, ktoré pri použití moltoprérenových valcov vytvárajú štruktúru).

Podlahy

Samonivelizačné podlahové hmoty (Nivelit, Nivelit Rapid).

Obklady a dlažby / Lepidlá a škarovacie hmoty

Systém lepidiel a doplnkov FERMA ponúka systém lepiacich tmelov do každého prostredia, pre najrôznejšie druhy obkladových materiálov a zaťaženií, vrátane vhodných škárovacích hmôt (FERMACOLOR), pre rôzne hrúbky škár.



**SBD pripravilo pre
svojich klientov**

3

**Neplatiči a záložné
právo**

4

**Zástupca
vlastníkov – v čom
nám pomáha?**

5

**Ročné vyúčtovanie
nákladov za rok
2005 a postup pri
jeho spracovaní**

7

**Najväčšou zložkou
nákladov na
bývanie sú náklady
na vykurovanie**

8

Spravodajca SBD — občasník informácií
Správčovského bratislavského družstva
od nás pre Vás. Určené vlastníkovi bytov
a NBP, bezplatne

Adresa redakcie:

SBD, Drobného 27, 841 01 Bratislava 4,
tel.: 02/69 201 702, 69 201 703
<http://home.nexta.sk/sbd>

Zodpovedná redaktorka:

Mária Mandincová,
e-mail: marika.mandincova@nexta.sk,
tel.: 02/69 201 703, fax: 02/64 463 150

Redakčná rada:

Ing. Koloman Černák,
Ing. Jozef Opaterný, Mária Mandincová,
Milan Liška, Zdena Čubíková.

Názov a sídlo tlačiarne: VEDA, Dúbravská
cesta 9, 845 02 Bratislava, náklad 6 500 ks,
registračné číslo RP143/2005. Registráciu
vykonával orgán štátnej správy podľa § 5
zákona č. 81/1966 Zb. o periodickej tlači
a ostatných hromadných informačných
prostriedkov v znení neskorších predpisov.

Tlač:

Veda, vydavateľstvo SAV

SBD pripravilo pre svojich klientov

Správčovské bratislavské družstvo v každom kalendárnom roku pripravuje pre svojich klientov aspoň jednu novinku, ktorej zavedenie buď zlacnie alebo zlepši služby súvisiace s bývaním. Pre rok 2006 sme sa zamerali na podstatné rozšírenie realizácie zatepľovania fasády Vašich domov a na zimnú údržbu chodníkov.

Obidve tieto činnosti mali niektoré počiatočné problémy. Súviseli s pracovnou silou. Pri náboře zamestnancov sme sa obrátili aj na nezamestnaných, ktorým sme dali príležitosť aspoň časť peňazí získať prácou. Bohužiaľ sa nám potvrdila známa skutočnosť, že mnohí nezamestnaní sú v tejto situácii vlastným príčinou, nakoľko nemajú záujem na dlhodobšej práci. Predovšetkým v zimnej údržbe nás svojim „prístupom k práci“ dostali do problému, keď nenastúpili na odpratávanie snehu. V tomto čase (od januára až do marca) nám neostala iná možnosť, len nariadiť všetkým trvalým zamestnancom (riaditeľa nevynímajúc) mimoriadne brigády a sneh aj keď s omeškaním, ale vždy odpratať.

Iná bola situácia v zatepľovaní. Tu sme mali relatívny dostatok pracovníkov, avšak niektorí nezvládli vysoké nároky na kvalitu práce a museli odísť. Ich náhrada uprostred stavbárskej sezóny bola komplikovaná a časovo náročná. Spôsobil nám to určité omeškanie v konečných termínoch odovzdania troch stavieb. V tomto roku máme situáciu stabilizovanú a pracovné skupiny nastúpili na stavby načas a v plnom počte. Naše družstvo na základe splnených kritérií získalo z Technického a skúšobného ústavu v Bratislave certifikát na vykonávanie zatepľovania. Tatra banka a.s., ako v minulom roku tak aj v tomto, zabezpečuje financovanie zatepľovania v plnom rozsahu potrieb našich klientov.

Musíme tu spomenúť určité váhanie vlastníkov bytov, pre aký spôsob financovania sa majú rozhodnúť. Masovokomunikačné prostriedky (podľa môjho názoru) dosť jednostranne až neobjektívne predkladajú čitateľom informácie, ako ľahko sa vlastníci dostanú k veľmi výhodným dotáciám alebo lacným úverom na zateplenie ich domov. Či už spomínajú dotácie z MVARR na odstraňovanie systémových väd panelovej výstavby alebo lacný úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania alebo najnovšie financie z fondov Európskej únie. Pritom buď vôbec alebo len veľmi nenápadne spomínajú realitu šance vlastníkov, tieto zdroje získať. A práve v Bratislave je táto šanca takmer nulová (v pomere k množstvu domov). Mnohí vlastníci si už uvedomujú, že odkladanie zateplenia na ďalší a ďalší rok, prináša stratu na nákladoch na teplo, podľa veľkosti domu, vo výške cca. 100.000 – 250.000 Sk. A to nevyrovná žiadny dobrý nápad nejakého „odborníka od susedov“, čakať na lepšie finančné podmienky.

Preto odporúčame vlastníkovi, ktorí sa už pre zatepľovanie rozhodli, aby sa v duchu porekadla „lepší vrabec v hrsti ako holub na streche“ rozhodli pre financovanie prostredníctvom Tatry banky a.s. – je tu istota.

Ďalšia novinka od ktorej očakávame zlepšenie našich služieb je v presunutí kompetencií bližšie smerom k našim klientom. Dosiahli sme to tak, že do čela jednotlivých úsekov družstva sme postavili odborných riaditeľov, ktorí majú všetky právomoci rozhodovať s konečnou platnosťou o problematike príslušného úseku. Tým sa prípadný problém vyrieši buď u odborného referenta alebo ihneď u príslušného riaditeľa úseku. Nie je potrebné rokovať s riaditeľom družstva.

Vytvorili sme úsek ekonomicko-obchodný, na čele ktorého je riaditeľka pani Mária Mandincová a úsek technicko-investičný, ktorý vedie riaditeľ Ing. Jozef Opaterný. Tretí úsek výrobný, v súčasnosti ešte len budujeme. Riadi ho jeho vedúca pani Zdenka Čubíková.

O ďalšej pripravovanej novinke budeme informovať v nasledujúcom čísle nášho časopisu.

Ing. Koloman Černák, generálny riaditeľ

Neplatiči a záložné právo

V tomto článku Vám prinášame odpovede na najčastejšie otázky vlastníkov, ktorí sa na nás obracajú v súvislosti s výkonom záložného práva.

Ako vznikne záložné právo?

Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru vznikne jednoducho a to priamo zo zákona.

V zmysle ustanovenia § 15 odseku 1 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších dodatkov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká priamo zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľnosti.

Cieľom vyššie uvedeného paragrafu zákona je zabezpečenie pohľadávok. V praxi ide o nedoplatky vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú spojené s užívaním bytu, prípadne nebytového priestoru v dome.

Pohľadávky sa zabezpečia prostredníctvom záložného práva tak, aby v prípade, ak si **vlastník bytu, alebo nebytového priestoru včas a riadne neplní svoje povinnosti**, bol záložný veriteľ oprávnený domáhať sa uspokojenia svojich nárokov zo založenej veci.

Kto je záložný veriteľ?

Záložný veriteľ : na jednej strane vystupujú vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí si riadne a včas uhrádzajú svoje povinnosti a na druhej strane bude neplatič (alebo neplatiči, ak ich je v dome viac), ako dlžník (dlžníci), ktorého byt, alebo nebytový priestor je založený.

Kedy sa uplatňuje výkon záložného práva?

Záložné právo má nútiť vlastníka, aby si riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru pod hrozbou možnosti predaja bytu. Výkon záložného práva sa uplatňuje, ak vlastníci stratili nádej, že dlžník uhradí svoj dlh dobrovoľne. **Na vznik záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru nie je teda potrebné rozhodnutie súdu.** Záložné právo vzniká priamo zo zákona.

Čo je cieľom výkonu záložného práva?

Cieľom výkonu záložného práva je uspokojenie záložného veriteľa a to formou

predaja bytu, alebo nebytového priestoru a následného rozdelenia výťažku z jeho predaja na zaplatenie dlhu do fondu prevádzky údržby a opráv domu.

Ako sa zrealizuje výkon záložného práva?

Záložné právo je možné realizovať, ak vlastníci riadne a včas nesplnili svoju povinnosť platenia. V rámci výkonu záložného práva sa vlastníci môžu domáhať predaja bytu, resp. nebytového priestoru neplatiča na dražbe. Podmienky výkonu dražby uplatňuje Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (samostatný článok „Ako postupuje dražobná spoločnosť“ sme Vám priniesli v 1/2005 Spravodajca –SBD, pozn. redakcie)





Kto vykonáva dražby?

Dražby vykonávajú spoločnosti, ktoré spĺňajú podmienky na tento výkon podľa vyššie uvedeného zákona. Dražba sa vykoná na základe uzatvorenej zmluvy s uvedením výšky, splatnosti a pravosti pohľadávky.

Je potrebný súhlas neplatiča pri výkone záložného práva?

Na výkon záložného práva **nie je potrebný súhlas neplatiča**. Inštitút záložného práva pomáha ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí si svoje povinnosti plnia

riadne a včas, donútiť neplatičov plniť si svoje záväzky. Ak si však tieto záväzky neplnia, možno za spomenutých podmienok uskutočniť predaj bytu, alebo nebytového priestoru, ktorého je neplatič (dlžník) vlastníkom.

Mária Mandincová

Zástupca vlastníkov – v čom nám pomáha?

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon), neprikazuje vlastníkom a správcom, ako si majú svoje vzájomné vzťahy upraviť v praxi. Správne ponecháva účastníkom voľnosť, dohodnúť si v zmluve také podmienky pre výkon správy, ktoré budú najlepšie vyhovovať ich záujmom a potrebám. V dnešnom článku sa budeme zaoberať právom vlastníkov, kontrolovať všetku činnosť správcu pri správe ich majetku (o ktoré činnosti sa jedná, to hovorí v zásade § 8, a, b zákona).

Podľa §8a, odsek 2f zákona, je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Keď si však predstavíme, že naše družstvo spravuje niekoľko tisíc bytov (býva v nich okolo 10000 vlastníkov) a všetci by v plnom rozsahu využívali dané práva, celý aparát družstva by nestihol robiť žiadnu inú činnosť, len podávať vlastníkom vysvetlenia o svojej činnosti. Ak by nás aj každý vlastník navštívil len dva krát za rok, tak by denne museli zamestnanci vybaviť cca 100 klientov a to je nereálne.

Preto sme už v roku 2001 nadviazali na tradíciu dobrovoľných domových samospráv a prispôbili sme ju novým vlastníckym vzťahom.

Naše zmluvy o výkone správy bytov a nebytových priestorov definujú v článku 7 funkciu – zástupcu vlastníkov (ďalej len ZV). Vznik tejto funkcie je vyjadrením snahy vlastníkov a správcu, uplatniť v praxi zákonné právo vlastníkov – účinne

→ pokračovanie na nasledujúcej strane

kontrolovať správcu pri nakladaní s ich finančnými prostriedkami. ZV v období medzi schôdzami, zastupuje vlastníkov a ich záujmy v styku so správcom. Aby ZV mohol kontrolnú funkciu plniť, dostáva od správcu mesačne písomné materiály o hospodárení domu. Sú to:

- ▲ stav financií na bankovom účte domu, vrátane všetkých pohybov za mesiac,
- ▲ stav na kontách – je to výkaz o platobnej disciplíne vlastníkov (neplatiči),
- ▲ zoznam upomienok na neplatičov,
- ▲ stav fondu údržby a opráv domu – tvorba a čerpanie.

Získané údaje porovnáva priebežne s účtovnými dokladmi u správcu a overuje ich zhodu. Zhromaždené podklady mu slúžia po skončení roka na kontrolu tzv. nákladového listu domu, ktorý schvaľuje ako záväzný materiál pre spracovanie ročných vyúčtovaní pre byty a nebytové priestory. Aby boli aj vlastníci priebežne informovaní o hospodárení domu, uverejňuje ZV tieto výkazy vo vývesných skrinkách jednotlivých vchodov domu.

Zástupca vlastníkov má (podľa zmluvy o výkone správy) tieto povinnosti:

- ▲ zúčastňovať sa na ročnej obhliadke domu a na základe zápisu z nej spolupracovať so správcom na príprave plánu údržby a opráv na nasledujúce obdobie,
- ▲ požadovať od správcu vykonanie údržby a opráv, ktorých potrebu zistil pri priebežnej kontrole domu sám alebo niektorý z vlastníkov. Požiadavku predkladá správcovi písomne na dohodnutom tlačíve a opatrí ju svojou pečiatkou a podpisom,

- ▲ dávať súhlas na vykonanie prác na dome a na konkrétne čerpanie prostriedkov určených na údržbu a opravy,
- ▲ zúčastňovať sa po dohode so správcom na preberaní vykonaných prác,
- ▲ potvrdzovať a kontrolovať výkon upratovania v dome a zimnú údržbu,
- ▲ zabezpečiť v dohodnutých termínoch informácie od vlastníkov, potrebné pre spracovanie vyúčtovania nákladov (napr.: odpočty meračov, osobomesiace, ...),
- ▲ zabezpečiť včasné doručenie mesačných preddavkových predpisov a ročného vyúčtovania jednotlivým vlastníkovi,
- ▲ schvaľovať náklady na služby a čerpanie prostriedkov na údržbu a opravy a ďalšie prevádzkové náklady domu,
- ▲ po písomnom rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov dávať súhlas a stanovovať podmienky prenájmu nebytových priestorov, spoločných častí domu (napr.: sušiarne, pracovne, fasády domu, ...),
- ▲ stanoviť postup pri vymáhaní dlhu od neplatiča (napr.: upomienkou, súdnou cestou, dražbou, a.i.),
- ▲ organizačne zabezpečiť hlasovanie formou per-rollam o veciach, kde to umožňuje zákon.

Ako je vidieť, zástupca vlastníkov má viacero právomocí a povinností, ktoré mu vlastníci zverili, aby za nich v období medzi schôdzami zabezpečoval výkon vlastníckych práv. Preto je potrebné, aby vlastníci do tejto funkcie volili takých ľudí, ktorí majú ich dôveru a sú zárukou, že budú v tejto úlohe prínosom a nie brzdou. Nie je v kompetencii správcu vymeniť zástupcu vlastníkov, ak sú s jeho prácou vlastníci nespokojní.

Záverom môžeme konštatovať, že dlhoročné skúsenosti potvrdili opodstatnenosť funkcie zástupcu vlastníkov.

Ing. Koloman Černák



Ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2005 a postup pri jeho spracovaní

V polovici mája ste obdržali (v oranžovej farbe) ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s užívaním bytu, garáže a nebytového priestoru za rok 2005. Tomuto vyúčtovaniu nákladov

predchádzalo odsúhlasovanie ročných nákladov domu spolu s Vaším zástupcom vlastníkov, prípadne predsedom Spoločenstva vlastníkov.

Nákladový list domu za rok 2005 je oproti predchádzajúcim rokom rozšírený o ďalšie dva stĺpce, ktoré uvádzajú náklady na garáže a náklady na nebytové priestory, čím je zabezpečená maximálna presnosť a transparentnosť všetkých nákladov domu. (Predtým tieto náklady boli na samostatných troch nákladových listoch.) Teraz zástupca vlastníkov ako aj samotní vlastníci majú celkové náklady domu spolu. Keďže zástupca vlastníkov (predseda spoločenstva) dostáva vždy 15. dňa v mesiaci

výstup z účtovníctva domu, nemá pri odsúhlasovaní tohto nákladového listu problém. V prípade ak však predsa majú záujem o nahliadnutie do prvotných účtovných podkladov, prípadne ak majú záujem o skontrolovanie trinástych faktúr za médiá, tieto si môžu odkonzultovať v učtárni s ekonómkou domu. Po odsúhlasení nákladového listu domu, ekonómka spracuje ročné vyúčtovanie na jednotlivé byty, garáže a nebytové priestory.

K samotnému vyúčtovaniu na byty Vám predkladáme niekoľko informácií:

Ročné vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za rok 2005 je rozdelené na päť hlavných častí.

Prvá časť sú NÁKLADY, ktoré sa rozpočítavajú:

podľa podlahovej plochy bytu:

- ▲ príspevok do fondu údržby a opráv
- ▲ poistné

individuálne:

- ▲ náklady na správu
- ▲ odmena zástupcovi vlastníkov
- ▲ príspevok do fondu údržby a opráv – revízie plynu
- ▲ príspevok do fondu údržby a opráv – ciachovanie vodomerov (počet vodomerov v byte)
- ▲ príspevok do fondu údržby a opráv – termostatizácia (počet radiátorov)

podľa nameraných hodnôt:

- ▲ náklady na dodávku tepla a meranie
- ▲ teplá voda
- ▲ studená vody

podľa osobomesiacov

(počtu osôb v mesiacoch, ktorí užívali byt)

- ▲ elektrina spoločných priestorov
- ▲ upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba
- ▲ odvoz domového odpadu
- ▲ výťahy

Druhá časť sú PLATBY. Tieto sú uvedené podľa dátumu úhrady od 1. 12. 2004 do 30. 11. 2005.

Tretia časť vyúčtovania tvorí výpočet Zostatok na konte k 1. 1. 2005. Tu je uvedená história predchádzajúcich rokov. Pre ľahšie pochopenie uvádzame príklady:

Zostatok na konte k 01. 01. 2005:

čiastka: 1 800 úhrada: 30. 5. 2005 — 1 800

V roku 2004 vznikol na byte preplatok, tak v okienku – čiastka je uvedená suma preplatku, vedľa v okienku je uvedená úhrada s dátumom a čiastkou vráteného preplatku.

Zostatok na konte k 01. 01. 2005:

čiastka: — 1 800 úhrada: 30. 5. 2005 1 800

V prípade ak na byte vznikol nedoplatok za rok 2004, tak v okienku-čiastka je uvedená suma nedoplatku, vedľa v okienku je uvedené kedy bol nedoplatok uhradený. Ak nebol uhradený v plnej výške, je tam uvedený zostatok.

Štvrtá časť vyúčtovania tvorí výpočet: Celkom k vyúčtovaniu: preplatok +/- nedoplatok —

Uvádza sa tu celkový stav z ročného vyúčtovania spolu s históriou, ak táto nebola vysporiadaná k 01. 01. 2005.

Piata časť tvorí prehľad platieb od 1. 12. 2005.

Zadná strana vyúčtovania obsahuje podrobné údaje o množstve tepla, teplej a studenej vody na dom ako celok a konkrétny byt.

Povinnosť správcu

Prílohou ročného vyúčtovania je SPRÁVA SPRÁVCU – správa o činnosti. Týmto materiálom SBD splnilo povinnosť správcu, ktorú mu ukladá § 8a bod 2, Zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších dodatkov, v znení:

„Správca je povinný najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu, spoločných za-

riadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty.“

Mária Mandincová

Najväčšou zložkou nákladov na bývanie sú náklady na vykurovanie

Po dlhom a na spotrebu tepla náročnom období je tu opäť obdobie **ročné-ho vyúčtovania** nákladov spojených s bývaním za rok 2005. Oproti predchádzajúcim rokom sa odlišuje najmä tým, že náklady sú rozdelené do dvoch období podľa dátumu zmeny ceny dodávaného tepla. Pre domy, ktorých dodávateľom tepla je KORS, a.s. platí jedna cena po celý rok a teda náklady nebolo potrebné deliť na dve obdobia.

Najväčšou zložkou nákladov na bývanie sú náklady na vykurovanie. Z tohto pohľadu je nevyhnutné tieto náklady v maximálnej možnej miere optimalizovať. Regulovať teplotu v byte len otvorením okien počas vykurovania je luxus, ktorý si žiadny rozumný hospodár nemôže dovoliť najmä s ohľadom na stále sa zvyšujúce ceny energií.

Z tohto pohľadu bolo nevyhnutné, že vláda SR prevzala do práva SR smernice Európskeho parlamentu a to (okrem iných) prijatím Zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov. Cieľom je zlepšenie energetickej hos-

podárnosti budov. Zlepšením tepelnej ochrany a zabezpečením podmienok na vnútorné prostredie budov sa má znížiť potreba energie na vykurovanie, prípravu teplej vody a osvetlenie. Po vykonaní energetickeho auditu bude budove vystavený certifikát, ktorý bude v konečnom dôsledku budovy zaraďovať do kategórie, z ktorých sa majú odvíjať ceny nehnuteľností. Budovy staršie ako 20 a 30 rokov spĺňajú požiadavky noriem len čiastočne a bude nevyhnutné v blízkej budúcnosti investovať do zlepšenia ich hospodárnosti značné množstvo finančných prostriedkov.

Dnes je v správe SBD 50% objektov s hydraulickou reguláciou a ďalšie pribúdajú, pretože je to logickou podmienkou pred zateplením domu. Naše družstvo začalo so zatepľovaním domov v roku 2005. Prezentované úspory tepla boli stále len predpokladmi na papieri. Dnes sa už môžeme preukázať hmatateľnými výsledkami, ktoré mali vplyv nielen na jednoznačne zlepšenie pohody a odstránenie zatekania v bytoch,

v ktorých sa problémy ťahali roky, ale aj na výrazné zníženie spotreby tepelnej energie. Pre lepšiu predstavu uvádzame príklad domov v Lamači:

dom bez hydraulickej regulácie, bez zateplenia:

spotreba tepla za rok: **0,72 GJ/m²**,
čo pri cene pre rok 2006

v sume 600 Sk/GJ predstavuje
pre 3 – izbový byt o rozlohe 67,5 m²
náklad 29 160,– Sk.

dom s hydraulickou reguláciou po zateplení:

spotreba tepla za rok: **0,45 GJ/m²**,
čo pri cene pre rok 2006

v sume 600 Sk/GJ predstavuje
pre 3 – izbový byt o rozlohe 67,5 m²
náklad 18 225,– Sk.

Výsledná úspora je 37% a vo finančnom vyjadrení je tento rozdiel predstavujúci takmer 11 000,– Sk ešte zaujímavejší.

Ako iste mnohí už viete, pre vyúčtovanie nákladov roku 2006 platí Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z., ktorá ustanovuje pravidlá rozpočítavania množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania tepla na vykurovanie. Najdôležitejšie ustanovenia tejto vyhlášky určíte budú v programe jesenných schôdzí vlastníkov bytov, nakoľko niektoré ustanovenia sú len odporúčané. Pre výpočet vyúčtovania ich musia vlastníci hlasovaním jednoznačne definovať.

Bližšie informácie vám prinesieme v budúcom vydaní nášho časopisu **Spravodajca – SBD**.

Milan Liška

Našou prioritou v budúcom roku je naďalej rozvíjať činnosť zatepľovania bytových domov a tým skvalitniť služby našim klientom.



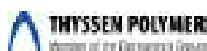


PLASTOVÉ A HLINÍKOVÉ OKNÁ A DVERE

ALEX – údržba domov a bytov, s.r.o.

Drobného 27, 841 01 Bratislava, Tel./fax: **02/64 284 315**, e-mail: alex9@stonline.sk

Výrobcovia:



- vykonávame HAVARIJNÚ SLUŽBU - NONSTOP pre havarijné prípady vzniknuté na vodoinštalácii, kanalizácii, elektrozariadeniach a plynových zariadeniach
- sme autorizovaným zastúpením pre predaj a montáž PLASTOVÝCH OKIEN, dverí a hliníkových brán výrobcov INCON, s.r.o. a EURO-COLOR
- vykonávame drobné a komplexné opravy rovných striech s 10 ročnou zárukou
- vykonávame opravy a údržbu rozvodov studenej a teplej úžitkovej vody a ústredného kúrenia....

.....a pýtate sa prečo?

No predsa pre Vás!!

Medzi Našich najväčších zmluvných odberateľov patria:

SPRÁVCOVSKÉ BRATISLAVSKÉ DRUŽSTVO, Drobného 27, Bratislava

DOMING, s.r.o., Nejedlého 51, Bratislava

SPRÁVA DOMOV MEDVECKÝ, s.r.o., Púpavova 36/A, Bratislava



www.ALEXOKNA.wbs.cz

Správcovské bratislavské družstvo



rozširuje svoje aktivity na oblasť zateplovania fasád bytových domov.

Za týmto účelom hľadá odborníkov:

- do trvalého pracovného pomeru
- manažera projektu
- živnostníkov
- ucelené pracovné skupiny ktoré majú teoretické i praktické skúsenosti v zateplovaní systémom WEBER TERRANOVA. Podmienkou prijatia je vlastníctvo certifikátu výrobcu systému o odbornom zaškolení.

Prihlášky zasielajte na našu adresu:

Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava.

V prihláške uveďte prosím telefonický kontakt prípadne adresu pre spätnú komunikáciu.

Krátko o spoločnosti

Správcové bratislavské družstvo pôsobí na trhu správy bytov a nebytových priestorov od 1. 3. 2001. V tejto svojej hlavnej činnosti zamestnáva 23 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere, ktorí zabezpečujú služby pre byty a spravované garáže v 100 bytových domoch v Bratislave. Ich prácu podporuje 96 zamestnancov pracujúcich na dohodu. Domy sú spravované na základe zmluvy o výkone správy, alebo podľa mandátnej zmluvy v tých domoch, kde si vlastníci založili spoločenstvo. Zatepľovanie sa uskutočňuje v úzkej spolupráci s vlastníkmi, ktorí si na schôdzi vlastníkov spolu so správcom odsúhlasia: projekt, výber farby omietky, úverové podmienky (dobu splácania) a spôsob realizácie.

Družstvo poskytuje tri úrovne služieb:

Štandardné služby:

- ▲ každý dom v správe SBD má svojho správcu a ekonóma,
- ▲ vedie finančné výkazy o tvorbe a čerpaní prostriedkov z účtu, vystavuje mesačné výkazy o neplatičoch a pohyboch na účte,
- ▲ umožňuje pasívny internetový prístup na bankový účet domu, posky-

tujúci transparentné informácie a umožňuje automaticky kontrolu nakladania s finančnými prostriedkami domu,

- ▲ preberá zodpovednosť za plnenie zákonov v oblasti zdaňovania, zimnej údržby, energetiky, bezpečnosti, životného prostredia, atď.
- ▲ schvaľuje tvorbu a čerpanie fondu údržby a opráv domu na schôdzi vlastníkov bytov na nasledujúci rok, schvaľovanie objednávok, zmlúv a preberanie realizovaných opráv zástupcom vlastníkov,
- ▲ zabezpečuje 24 hodinovú havarijnú službu, zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov vrátane zimnej údržby,
- ▲ poisťuje domy v poisťovni Kooperatíva a.s. za výhodných podmienok ktoré má správca,
- ▲ spracúvava ročné vyúčtovania nákladov domu a po ich schválení vlastníckmi, spracúvava ročné vyúčtovania na byty a NbP, rieši neplatičov.

Za tieto služby si účtuje mesačný poplatok (jeden z najnižších na Slovensku):

byt: 135,- Sk + 19% DPH

garáž: 50,- Sk + 19% DPH

Odporúčaná odmena zástupcovi vlastníkov vo výške: 50,- Sk

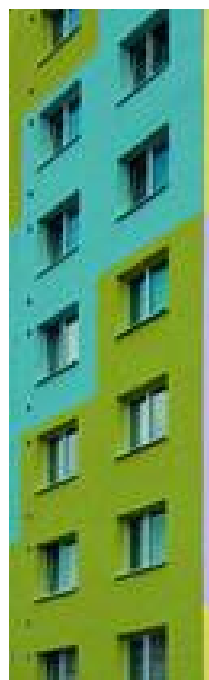
Nadštandardné služby:

- ▲ vedenie fondu generálnych opráv na samostatnom bankovom účte, s možnosťou spolupodpisovania zástupcu vlastníkov (táto služba je spoplatnená 10,- Sk/byt mesačne),
- ▲ vymáhanie nedoplatkov, vymáhanie dlhov od predchádzajúceho správcu,
- ▲ zabezpečenie rekonštrukčných prác v byte a iné služby podľa dohody.

Špeciálne služby:

Komplexné zabezpečenie zateplenia fasády domu, ktoré zahŕňa:

- ▲ spracovanie projektu
- ▲ finančné zabezpečenie formou výhodného úveru až do výšky 100% ceny (bez nutnosti ručenia bytmi vlastníkov)
- ▲ realizáciu zateplenia
- ▲ záruka na práce 10 rokov
- ▲ pravidelné kontroly požiarnej vybavenosti domov
- ▲ revízne činnosti vyhradených plynových, elektrických zariadení a bleskozvodov.



KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.

Poisťovňa roka 2002, 2003, 2004, 2005

Vám ponúka:

- životné poistenie
- poistenie majetku
- poistenie motorových vozidiel
- poistenie zodpovednosti za škodu
- poistenie podnikateľských subjektov
- cestovné poistenie

Kontakt: Agentúra pre maklérov, Štefánikova 8, Bratislava, tel.: 02/57 299 585, mobil: Ing. Mišák, 0915 748 063

Bez starostí je život krajší

www.kooperativa.sk

0800 120 000

Kooperativa 

Od roku 1990, kedy Kooperativa vznikla ako prvá súkromná poisťovňa na Slovensku, každým rokom rastie jej trhový podiel. Môže táto tendencia trvať do nekonečna?

Od októbra 1990, kedy sme založili poisťovňu Kooperativa sa v poisťovníctve a v slovenskej ekonomike veľa zmenilo. Zmenám sa nevyhla ani Kooperativa, ktorá musela reagovať rýchlo a nekompromisne na všetky príležitosti, ktoré nám trh ponúkol. K svižnému rastu nám napomáhal a naďalej napomáha nielen zahraničný investor, ale aj náš progresívny štýl myslenia a manažovania, ktorý nás každoročne posúva dopredu. Poisťovňa Kooperativa je orientovaná na klienta, jeho udržanie a poskytovanie kvalitnejších a širších služieb. Kým sa budeme držať tohto pravidla, dovtedy budeme rásť.

Minulý rok získala Kooperativa už po štvrtýkrát prestížne ocenenie Poisťovňa roka. Čím si vysvetľujete túto úctyhodnú bilanciu v konkurencii dvoch desiatok poisťovacích subjektov na slovenskom trhu?

Toto ocenenie si nesmierne vážime aj preto, že od samotného vzniku tejto ankety že od samotného počiatku udeľovania tohto prestížneho ocenenia pred 4 rokmi práve Kooperativa obsadila každý rok prvú priečku. Vlni boli kritériá pozmenené oproti predchádzajúcim ročníkom, kedy sa výrazne zvýšila váha ukazovateľov rentability a nákladovosti, a to na úkor parametrov vyjadrujúcich veľkosť a zmeny trhových podielov. Napriek takémuto sprisneniu

hodnotiacich kritérií sme si vedúcu pozíciu udržali, čím opäť dokazujeme svoju všestrannosť, kvalitu poskytovaných služieb a konkurencieschopnosť.

Náš úspech pramení v umení počúvať čo od nás klienti žiadajú, vnímať ich potreby a na základe toho sa neustále snažíme ponúkať produkty „ušíťé“ na mieru každému z nich v duchu firemného sloganu „Bez starostí je život krajší“. Táto orientácia na klienta nám doteraz zabezpečila lojalitu našich zákazníkov a môžeme všetkých ubezpečiť, že tomu tak bude aj naďalej.

V ponuke poisťovne Kooperativa figuruje okolo 60 produktov. Ktorý z nich by ste označili za najúspešnejší napríklad z hľadiska počtu uzatvorených zmlúv, a naopak za zákazníkmi zatiaľ najmenej docenený alebo nepochopený?

V oblasti neživotného poistenia je jednoznačne najúspešnejším produktom, a nielen z hľadiska Kooperativy, poistenie motorových vozidiel, či už hovoríme o povinnom zmluvnom alebo o havarijnom poistení. V rámci týchto poistení má Kooperativa vo svojom portfóliu niekoľko druhov produktov. Za zákazníkmi zatiaľ nepochopený produkt určite považujeme produkt BUFT (poistenie prerušenia prevádzky osôb podnikajúcich na základe živnostenského oprávnenia alebo na základe osobitného právneho predpisu).

V oblasti životného poistenia má medzi klientami najväčší úspech poistenie pre prípad dožitia alebo úmrtia s názvom VARIANT KAPITÁL a pro-

dukt Futura Garant našej dcérskej spoločnosti Capitol, a.s. Za stále málo docenené, napriek výrazným zmenám v spôsobe dôchodkového zabezpečenia v Slovenskej republike v poslednom období, je možné považovať produkty dôchodkového poistenia ponúkané našou poisťovňou.

Pravidelne prichádzate s novinkami, z posledného obdobia si spomínam na bezplatné poistenie poškodenia automobilu živelnou pohromou. Aké ďalšie novinky môžeme očakávať v tomto roku?

Áno, pri kampani k povinnému zmluvnému poisteniu motorových vozidiel sme prišli s darčekom pre našich klientov, poistením proti živlu zdarma. Keďže sa takýto „bonus“ stretol s veľkým úspechom, určite aj na tento rok pripravujeme zaujímavé novinky a akcie, ale viac zatiaľ neprezradím, nech sa naši zákazníci nechajú príjemne prekvapiť.

Čo sa týka noviniek v produktovej oblasti, v roku 2006 pripravujeme spustenie predaja nového produktu zdravotného poistenia a rošírenie nášho portfólia poistenia civilizačných („kritických“) chorôb.

KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.

Štefanovičova 4 | 816 23 Bratislava

tel.: +421/2/57299 396 | fax: +421/2/52492 521

e-mail: michalovicova@koop.sk

Poisťovňa roka 2005