

Čo má priniesť **SPRAVODAJKA SBD**

Čo má priniesť
SPRAVODAJKA SBD 1

Vlastníctvo bytu je ako
riadiť firmu 1

Neznalosť zákona
neospravedlňuje – častý
výrok súdu 2

Ako postupuje dražobná
SPOLOČNOSŤ 2

Zateplenie bytových domov
– znižovanie spotreby tepla
na vykurovanie 2

Cena tepelnej energie stále
rastie 6

Čo je majetok vlastníkov: 6

Evidencia majetku
vlastníkov sa delí na tri
skupiny: 6

Občasník informácií od nás
pre Vás 6

Krátko o spoločnosti 7

Inzeráty 8

Vážení zákazníci!

Správcovské bratislavské družstvo, ktoré je Vaším správcom, v piatom roku svojej existencie rozhodlo, rozšíriť počet a náplň služieb, ktoré Vám ako súčasť uzavretých Zmlúv o výkone správy bude poskytovať. V záujme jednotnej a objektívnej informovanosti týkajúcej sa prevádzky a údržby Vašich bytov a nebytových priestorov, pristupujeme k vydávaniu informačného občasníka s názvom **SPRAVODAJKA SBD**.

Jeho náplň bude rozdelená do tematických blokov:

- aktuálne problémy správy (tu bude napr. téma neplatičov, vyúčtovania),
- čo nás čaká v blízkej budúcnosti (napr. jesenné schôdze vlastníkov),
- čo pripravujeme pre budúci rok (napr. zateplovanie domov, zálohový predpis),
- tipy pre úspornejšie a pohodlnejšie bývanie (napr. termostatizácia, vlastná kotolňa),
- témy, o ktoré prejavíte záujem.

Jednotlivé bloky budú spracovávať naši pracovníci. Pri témach, ako je napr. vlastná kotolňa, sa obrátime na renomovaných odborníkov v danej oblasti, aby sme Vám poskytli kvalitné informácie

pre rozhodovanie. V záujme objektívnosti sa pokúsime zaistiť aj názory iných vlastníkov, ktorí už daný problém riešili resp. vyriešili.

Privítame aj Vaše otázky, pripomienky a námety, ktoré nám pomôžu zvýšiť úroveň našich služieb.

Záverom si dovoľíme vysloviť neskromné želanie, aby ste náš časopis po prečítaní nevyhodili ale odložili, ako zdroj potrebných a užitočných informácií, po ktorých siahnete vždy, keď budete hľadať odpovede na otázky súvisiace so správou Vašich bytov a nebytových priestorov.

Prajeme Vám príjemné čítanie
Ing. Koloman Černák



Vlastníctvo bytu je ako riadiť firmu

Vlastníctvo bytu je ako mať spoluúčasť vo vlastnej firme. Firmou sa rozumie celý dom.

Každý z Vás má v nej vložené svoje investície (majetok vo forme bytu a časti spoločných priestorov) a preto by sa mal podieľať aktívne na jej činnosti. Vlastniť majetok znamená mať zaň zodpovednosť. Ak chcete efektívne manažovať svoju firmu, mali by ste spolupracovať so všetkými „manažermi“. Firma musí zarábať, vytvárať hodnoty, starať sa o svoje aktíva, aby nešla do straty a o svoje investície a majetok. Preto aj Vám, ktorí ste spoluvlastníci bytových domov, by malo záležať, aby sa Vaša nehnuteľnosť zveľaďovala a s tým spojený finančný majetok rástol.

Musíte si stále uvedomovať, že za dverami bytu Váš majetok nekončí.

Kúpou bytu získavate spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Sú to tie časti, ktoré užívate spolu s inými vlastníkmi vo Vašom dome. Treba sa o ne starať

rovnako ako o priestory vo Vašom byte. Spoločné priestory sú ako kancelária vo Vašej firme, ktorá je Vašou vizitkou. Ak teda otvoríte vchodové dvere do domu, prvý dojem reprezentuje Vás. Mnohí vlastníci si vyššie uvedené dávno uvedomili a podporujú správcu v jeho snahe, udržiavať tieto priestory pekné. S pochopením prispievajú finančne do fondu údržby a opráv. V tejto súvislosti ich trápi len jedna veľká nepríjemnosť, ktorou sú neplatiči. Váš správca, **Správcovské bratislavské družstvo** Vám prináša riešenie. Po rokoch zdĺhavých súdnych pojednávaní sme s odbornou advokátskou firmou našli účinný a rýchly liek na tento neduh. Neplatičom sa budeme venovať pravidelne a začneme hneď v tomto vydaní samostatným článkom.

Dúfame, že náš Spravodajka informácií o dianí a činnosti Vám prinesie viac vedomostí potrebných pri spravovaní Vášho vlastníctva.

Mária Mandincová

SPRAVODAJKA SBD – občasník informácií Správcovského bratislavského družstva od nás pre Vás. Určené pre vlastníkov bytov a NbP, bezplatne.

Adresa redakcie:

SBD, Drobného 27, 841 01 Bratislava 4,
tel.: 02/69 201 702, 69 201 703

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 tlačíme VEDA Dúbravská cesta 9, 845 02 Bratislava, náklad 6.500 ks, registračné číslo RP143/2005 Registráciu vykonal orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 81/1966 Zb. o periodickej tlači a ostatných hromadných informačných prostriedkoch v znení neskorších predpisov.

Technická redakcia a grafika:

Peter Repka

Tlač:

VEDA, vydavateľstvo SAV

Neznalosť zákona neospravedlňuje — častý výrok súdu

Neznalosť zákona neospravedlňuje. Toto je častý výrok na súde, ktorý pojednáva o neplatičoch.

V tomto článku Vám prinášame informácie ako riešime neplatičov.

Do roku 2004 bol postup nasledovný: Nedoplatok z ročného vyúčtovania za kalendárny rok bol po lehote splatnosti, teda po 30.6. postúpený právnikom na vymáhanie spolu so zmluvnou pokutou prostredníctvom súdu. Smutné bolo, že pojednávania boli niekoľkokrát vytýčené až po roku alebo dvoch, čo nemení síce výšku dlžnej sumy (zmluvná pokuta dokonca narastá), ale časové hľadisko vymoženia tejto pohľadávky je neúnosné. Preto v roku 2005 rie-

šime problém s nedoplatkami iným spôsobom a to výkonom záložného práva na byt vlastníka - neplatiča a jeho následným predajom na verejnej dražbe.

Tento právny inštitút bol zavedený Zákonom o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. v platnom znení. Vymáhanie nedoplatkov vyplýva zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších dodatkov, ktorý v § 15 zriaďuje záložné právo na byt v bytovom dome v prospech všetkých ostatných vlastníkov v danom dome. V prípade nedoplatku v akejkoľvek výške je možné vykonať záložné

právo a po jeho riadnom oznámení vlastníčkovi a uskutočnení všetkých zákonom nevyhnutných úkonov (v prípade neuhradenia nedoplatku), predat' byt na verejnej dražbe. Takto sa dosiahne uhradenie predmetného nedoplatku a všetkých nákladov, ktoré v procese vznikli. **Správcovské bratislavské družstvo** ako aj vlastníci jedného domu už majú skúsenosť s verejnou dražbou bytu v Karlovej Vsi.

Na tejto stránke Vám budeme prinášať pravidelné informácie o riešení nedoplatkov.

Mária Mandincová

Ako postupuje dražobná SPOLOČNOSŤ

Nedoplatky niektorých vlastníkov predstavujú tisícové hodnoty a vážne narušajú rozpočty bytových domov a sťažujú hospodárenie, ktoré si vlastníci plánujú na svojich schôdzach. Okrem toho pôsobia demoralizujúco na ostatných platiacich vlastníkov, ktorí majú dojem že platia aj za neplatičov.

VIEME, ŽE

vymáhanie súdnou cestou je zdĺhavé a preto pristupujeme na uplatnenie zákonného záložného práva na byt dlžníka a jeho predaj v dražbe. Predpokladáme, že väčšina našich klientov sa v praxi nestretla s pojmom dražba. Keďže v blízkej budúcnosti bude toto slovo často používané, povieme si:

Ako prebieha DRAŽBA:

Verejná dražba zorganizovaná oprávneným dražobníkom podľa zákona o dobrovoľných dražbách prebieha tak, že po zložení dražobných zábezpek na účet dražobníka, alebo hotovosti, pristúpi licitátor k prijímaniu ponúk jednotlivých záujemcov.

Dražba sa uskutočňuje v dražobnej miestnosti napr. hoteli.

Na dražbe je vždy prítomný notár zaznamenávajúci podrobne celý priebeh dražby. Záujemcovia realizujú svoje ponuky zdvihnutím prideleného čísla a vyslovením sumy, o ktorú navyšujú cenu draženého bytu. Po dosiahnutí ceny, ktorú už nikto nechce navýšiť, priklepne licitátor draženú nehnuteľnosť záujemcovi, ktorý urobil poslednú najvyššiu ponuku. Vlastníctvo k draženému bytu vzniká dňom udelenia príklepu (dňom dražby). Z vydraženej sumy sa uhradí pohľadávka vlastníkov ostatných bytov v dome, ako aj všetky náklady súvisiace s dražbou. Zostatok z vydraženej sumy sa odovzdá bývalému vlastníčkovi — neplatičkovi bytu. Veľká výhoda tejto formy riešenia nedoplatkov je v jej rýchlosti oproti riešeniam, ktoré sme používali v roku 2004 (teda klasickému vymáhaniu cestou súdu).

Celý vyššie uvedený postup vlastníkov bytov ani správcu nič nestojí.

Mária Mandincová

Zateplenie bytových domov - znižovanie spotreby tepla na vykurovanie

Takmer pred dvoma rokmi sa vedenie Správcovského bratislavského družstva začalo zaoberať myšlienkou, ako skvalitniť a rozšíriť služby pre našich klientov. Jednou z možností, ktorú začalo v spolupráci s Tatra bankou intenzívne rozvíjať, je komplexné zabezpečenie zateplenia bytových domov v našej správe. Tento balík služieb, ktorý v súčasnosti ponúkame, zahŕňa všetko, od zabezpečenia finančných prostriedkov formou ručenia za úver pre vlastníkov bytov, cez vypracovanie projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu, získanie súhlasných stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy až po samotnú realizáciu zateplenia.

V súčasnosti je zateplenie bytových domov logickým dôsledkom nedostatočnej kvality obvodových panelov z čias realizácie a zanedbanej údržby bytového fondu počas

predchádzajúcich období.

Obnovou bytového fondu sa musia zabezpečiť základné požiadavky na statickú, požiaru a užívateľskú bezpečnosť, hygienu, zdravie a životné prostredie, akustickú a tepelnú ochranu a zníženie energetickej náročnosti.

Dodatočné zateplenie má tieto zásadné priaznivé účinky na budovy:

- zníženie spotreby energie na vykurovanie až o 25% (v závislosti od rozsahu zateplenia a príp. výmeny okien),
- odstránenie hygienických nedostatkov, najmä povrchovej kondenzácie vodných párov,
- vytváranie tepelnej pohody v bytoch zamedzením unikania tepla z bytov cez zimu a zabráneniu ich prehrievaniu v lete,

- eliminovanie zatekania cez obvodové plášte, strechu (v prípade jej zateplenia) a okná,
- zamedzenie korózie ocelevej výstuže v stykoch a paneloch,
- zníženie teplotných rozdielov a tým zníženie tepelného namáhania nosných stavebných konštrukcií.

Zateplením a odstránením porúch stavebných konštrukcií sa predlžuje ich životnosť a spoľahlivosť, zlepšuje sa architektonický vzhľad budov, čo prispieva k zlepšeniu celkového vzhľadu našich doteraz šedivých sídlisk.

Na zateplenie bytových domov by sa mali používať len kvalitné zatepľovacie systémy, ktoré majú certifikát kvality Technického a skúšobného ústavu stavebného v Bratislave.

Účinnosť a trvanlivosť zateplenia je ovplyvnená kvalitou projektového návrhu, spracovaného na základe diagnostikácie skutočného stavu budovy, uplatnenia kvalitných materiálov, dodržania technologických zásad a postupov pri realizácii. Len tak bude dosiahnutý celkový požadovaný efekt, ktorý od zateplenia očakávame. Preto sme sa rozhodli spolupracovať s renomovanými firmami, akými sú Terranova a.s. a Baumit a.s., ktoré sú na Slovenskom trhu stálicami a ich kontaktné zateplňovacie systémy sú jednými z najkvalitnejších a cenovo prijateľných riešení.

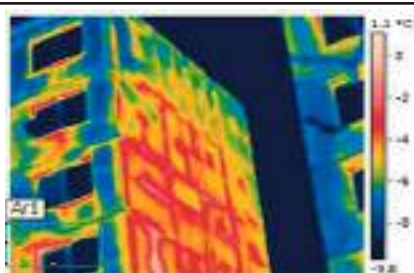
Obidva systémy sú založené na tepelnoizolačných vlastnostiach polystyrénových dosiek, alebo dosiek z minerálnych vlákien, ktoré sú na obvodový plášť aplikované kontaktným spôsobom, t.j. lepením. Zateplňovací systém sa navyše kotví plastovými tanierovými kotvami, ďalej sa aplikuje armovacia vrstva s výstužnou sieťkou a finálna povrchová úprava, ktorú môže vytvárať niektorá z mnohých variant farebných tenkovrstvých omietok.

Po náročnej príprave na rozbehnutie tohto projektu, ktorý obsahoval: vyhotovenie termovízných snímok a projektových dokumentácií na prvé bytové domy, ich odsúhlasenie vlastními bytov, zabezpečenie úverov v Tatra banke, sme v lete tohto roku začali s realizáciou zateplenia na prvých domoch v Lamači a Dúbravke.

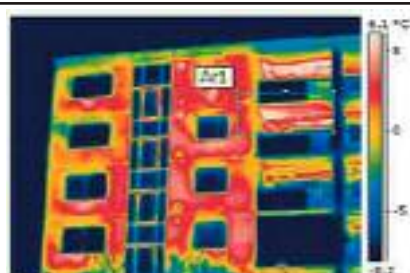
Zdenka Čubiková

V tomto tematickom bloku nášho Spravodajcu Vám budeme prinášať textové aj obrázkové informácie o zateplňovaní, jeho výhodách aj rizikách, ktoré prináša spôsob realizácie. Predstavíme Vám rôzne farebné stvárnenia fasády, ktoré budú inšpiráciou pre Vaše rozhodovanie.

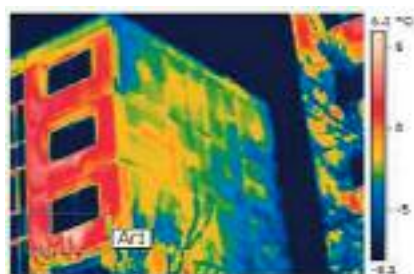
Na úvod Vám predstavujeme niekoľko termovízných snímok bytových domov, v ktorých sa vlastníci na ich základe rozhodli pre zateplenie. Na snímkach je jasne vidieť, v ktorých miestach obvodového plášťa budovy dochádza k najväčšiemu úniku tepla.



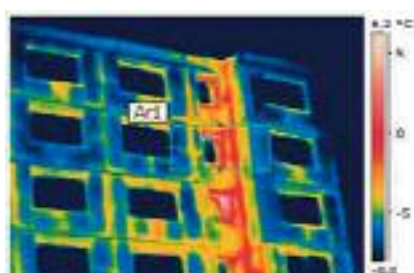
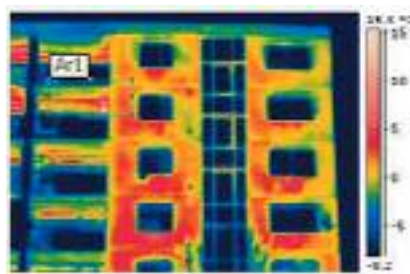
Na snímke z termovíznej kamery je jasne zreteľný únik tepla cez panelové spoje prejavujúci sa červeným sfarbením. V mieste, kde červená prechádza do bielej farby je tento únik maximálny.



Tak ako u predchádzajúcich snímkov aj tu je zjavné, že maximálne úniky tepla vykazujú fasádne panely a loggiové ostenia okien a balkónových dverí.



Úniky tepla cez celý fasádny panel z čela domu, najviac pod parapetmi okien.



Zadná strana domu vykazuje únik tepla v styku dvoch kolmých stien a okolo okien. Fasádne panely modrej farby sú tepelne nepriepustné.



Táto snímka zachytáva pohľad do rohu miestnosti v byte, kde najtmavšia modrá farba znázorňuje podchladenú časť steny, kde uniká v maximálnej miere teplo z bytu. Obdĺžniky v ľavej časti obrázku sú vykurovacie telesá v byte počas vykurovacieho obdobia.

Hore uvedené snímky boli zhotovené termovíznou kamerou v januári 2005 v nočných hodinách na domoch na Bakošovej ulici v lokalite Lamač pri vonkajšej teplote min. -5°C . Takto zdokumentované úniky tepla sú podkladom pre vyhotovenie každej projektovej dokumentácie zateplenia objektov. SBD zhotovuje projektovú dokumentáciu zateplenia jednotlivých domov, ktorej súčasťou sú aj snímky zhotovené termovíznou kamerou.

Na nasledujúcich fotografiách je zachytený priebeh zateplňovacích prác na bytových domoch v správe SBD, ktorým sme zároveň zabezpečili finančné prostriedky formou úverov.



Okrem nedostatočných tepelnoizolačných vlastností, obvodové plášte našich domov vyzerajú takto.





Podstatnou podmienkou zatepľovania je technológia umožňujúca prístup na fasádu: - napr. lešenie, závesné lávky



Takto sa začínajú meniť tepelnoizolačné vlastnosti fasády domu.



Z dôvodu požiarnej bezpečnosti sa obklad polystyrénom môže vykonávať len do výšky 22,5 m (približne 8. poschodie). Nad túto výšku sa používa minerálna vlna.





Už čiastočná realizácia ukazuje, ako zásadne zmení zateplenie vzhľad domu.



Farebné stvárnenie fasády je závislé od estetického ctenia vlastníkov bytov v dome. Súhlasné stanovisko musí byť aj od stavebného úradu.



Nemusíme sa báť ani kontrastnejších a sýtejších farieb.



A takto môže aj Váš dom vyzerat' po zateplení.



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

Dotazník—**máte záujem o zateplenie Vášho bytového domu?**

Správcovské bratislavské družstvo formou tohto dotazníka zisťuje Váš záujem. Späť vrátené dotazníky budú zaradené do žrebovania o 10 vecných cien

Máte záujem o bližšie informácie?

Áno
Nie
neviem

Má záujem niekto z Vášho okolia o naše služby?

Áno
Nie
neviem

Meno

Adresa

Telefón

Máte záujem o účasť nášho pracovníka na schôdzi vlastníkov bytov a NbP vášho domu?

Áno
Nie
neviem

Máte záujem o osobné stretnutie s odborníkom pre zatepl'ovanie?

Áno
Nie
neviem

SÚŤAŽ

**ŽREBOVANIE O 10 VECNÝCH CIEN
V PRÍPADE ODPOVEDÍ NA OTÁZKY**

POZNÁMKY

Cena tepelnej energie stále rastie

Po krátkom letnom období prišiel začiatok vykurovacej sezóny a priniesol nám nemilú aj keď očakávanú realitu v podobe zvýšených cien tepelnej energie. Oproti doteraz platným cenám tepla sa ceny u našich dodávateľov zvýšili v rozmedzí od 7 % (Terming.a.s.) až do 13,3 % (C-term, s.r.o.). Z tohoto dôvodu sme museli pristúpiť k paušálnemu zvýšeniu zálohových platieb.

Vzhľadom k tejto skutočnosti, narastá tlak na vlastníkov bytov s teplom šetriť stále viac. Vlastným uvedomelým správaním sa teplo dá šetriť len do určitej miery. Nevyhnutnosťou sú dnes technické opatrenia, najmä hydraulické vyregulovanie rozvodov až po vykurovacie telesá a zateplenie domov. Základným predpokladom prínosu úspor z vyregulovania je meranie tepla na vstupe do domu, čo aj dnes ešte nie je samozrejmé. Predpokladáme, že v roku 2006 by mali mať už všetky objekty v správe SBD merané teplo na vstupe.

V mnohých domoch, ktoré spravuje naše združstvo je vyregulovaný systém už päť rokov a každý rok pribúdajú nové objekty. Úspora tepla v týchto objektoch sa pohybuje v rozmedzí 15 – 25 %, aj v závislosti od toho, či sú v bytoch namontované aj pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). Práve namerané údaje na PRVN tvoria tzv. spotrebnú časť nákladov a preukázateľne motivujú a ovplyvňujú správanie užívateľov bytov k vyšším úsporám. Návrhnosť investovaných prostriedkov sa zvyšovaním cien tepla skraca a zväčša nepresahuje 3 roky. Napomáha tomu fakt, že štát doposiaľ neuplatňoval sankcie z neplne-

nia zákona, čo však neznamená, že tento stav potrvá naďalej. V súčasne platnej zákonnej úprave neplatí povinnosť vyregulovať sústavu, ale bola zapracovaná povinnosť montovať na radiátory pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN) a je logické, že táto montáž vyžaduje, aby bola sústava pred tým vyregulovaná.

U teplej vody síce zo zákona nevyplýva povinnosť vyregulovať sústavu TÚV v domoch, ale z hľadiska skúseností sa jednoznačne potvrdilo, že 99 % problémov s nekvalitnou dodávkou TÚV v jednotlivých bytoch súvisí s nevyregulovanými stúpacími rozvodmi v dome. Pritom takýmto opatrením sa dosiahne okamžitá náprava v rovnomernej dodávke TÚV na jednotlivých stúpačkách.

Nakoľko v súčasnosti neexistuje vyhláška o rozpočítavaní nákladov za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV), platí len to čo si vlastníci odsúhlasili v zmluve o výkone správy. Z tohto titulu niektorí vlastníci majú pocit krivdy pri spôsobe rozpočítavania nákladov. Treba si uvedomiť, že zmena spôsobu rozpočítania s prípadnými sankciami na vlastníkov, ktorí ignorujú ustanovenia zmluvy, prípadne uznesenia zo schôdzí, je len na rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

Predpokladáme, že viac svetla do tohto problému by mala vnieť Úradom pre reguláciu sieťových odvetví spracovaná vyhláška, ktorou by sa mali určiť pravidlá rozpočítavania tepla a TÚV. Vyhláška bola predložená na medzirezortné pripomienkovanie a čaká sa na jej schválenie. Kedy to bude, je v rukách poslancov.

Milan Liška

Občasník informácií od nás pre Vás

Správcovské bratislavské združstvo

**Drobného 27
841 01 Bratislava**

Telefón: 02 6920 1702

Fax: 02 6446 3150

El. adresa: sbd@nextra.sk

http://home.nextra.sk/sbd

*Správa bytov, nebytových priestorov
a nehmuteľností*

**SBD
Telefónne čísla:**

Sekretariát riaditeľa:

02/69 201 702

Fax:

02/ 64 463 150

Ekonomická námestníčka:

02/ 69 201 703

Technický námestník:

02/69 201 704,705

Hlavný energetik:

02/ 69 201 715

Ekonomky:

02/69 201 708,709

Podateľňa, zmeny vlastníkov:

02/ 69 201 707

Správca lokality:

Karlova VES, Dlhé Diely:

02/ 65 311 013

Dúbravka:

02/ 64 462 716

Lamač:

02/ 64 789 687

Devínska Nová Ves

02/ 64 761 116

Čo je majetok vlastníkov:

V zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 v znení neskorších dodatkov a legislatívy SR je bytový dom samostatným subjektom, kde vlastníci rozhodujú na schôdzach o všetkých náležitostiach týkajúcich sa

domu. Vlastníctvo je rozdelené nasledovne: byty vlastní jednotliví vlastníci, avšak spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo vlastní alikvotne podľa svojho spoluvlastníckeho podielu všetci vlastníci.

Evidencia majetku vlastníkov sa delí na tri skupiny:

- Byty ako vlastníctvo jednotlivcov, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu ako spoluvlastníctvo.
- Finančný majetok — prostriedky vedené správcom na účte domu (zálohové platby na úhradu nákladov spojených so službami a fond opráv.)
- Pohľadávky voči tretím osobám, najmä voči neplatičom

INFORMÁCIA

V tejto časti nášho Spravodajcu budeme uvádzať byty, ktoré budú licitované v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách. Jedná sa o byty vlastníkov, ktorí neuhradili nedoplatky z vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytu za rok 2004.

Krátko o spoločnosti

Správcovské 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. Zatepl'ovanie 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, poskytujúci 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 UNIQA poisťovňa, a.s. za výhodných podmienok ktoré má správca,
 - spracúvava ročné vyúčtovania nákladov domu a po ich schválení vlastníkmi spracúvava ročné vyúčtovania na byty a NbP, rieši neplatičov.

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 prácu 10 rokov
- pravidelné kontroly požiarnej vybavenosti domov
- revízne činnosti vyhradených plynových, elektrických zariadení a bleskozvodov.

Pri výkone správy sa SBD riadi:

Zásadou samofinancovania každého objektu

Zásadou osobnej zainteresovanosti pracovníkov

Princípom blízkosti a dostupnosti

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



Presvedčte sa prečo práve naše služby využijú vlastníci bytov, NbP a garáží!



Správcovské bratislavské družstvo
Drobného 27, 841 01 Bratislava

Váš ponáka správu bytov a nebytových priestorov.

Na trhu správy bytov a NbP pôsobíme od 1. marca 2001. Spravujeme domy: mandátnou zmluvou (ak máte založené spoločenstvo vlastníkov), zmluvou o výkone správy:

a) štandardnými službami

- každý dom v našej správe má svojho správu a ekonóma,
- samostatný bankový účet, vedenie účtovníctva, služby spojené s užívaním bytov a NbP,
- mesačné výkazy o tvorbe a čerpaní prostriedkov z účtu domu, výkazy o neplatiach,
- jasný internetový prístup na bankový účet domu, umožňujúci kontrolu nakladania s finančnými prostriedkami domu,
- prevzatú zodpovednosť za plnenie zákonov v zohľadnení za životné prostredie, zimnú údržbu, energetiku, bezpečnosť, požiaru ochranu,
- schvaľovanie tvorby a čerpania fondu údržby a opráv,
- 24 hod. havarijná služba, upratovanie vlastnými kapeskami,
- spracovanie ročných nákladov domu, ročného vyúčtovania nákladov na byty a NbP, nebesenie neplatieb.

Mesačný poplatok za tieto služby (jeden z najnižších na Slovensku): BYT 135,- Sk + DPH, GARÁŽ 50,- Sk + DPH.

b) nadštandardnými službami

- vedenie fondu gen. opráv na samostatnom účte,
- vymáhanie nedoplatkov, resp. dlhov od prednázdajúceho správu,
- zabezpečenie rekónštrukčných a upratovacích prác v byte.

c) špeciálna ponuka

- Komplexné zabezpečenie zateplenia fasády domu, ktoré zahŕňa:
- spracovanie projektu
- finančné zabezpečenie formou výhodného úveru až do výšky 100% ceny (bez nutnosti ručenia bytní vlastníkov)
- realizáciu zateplenia
- záruka na prácu na 10 rokov

d) ďalšie služby nezávislé od správy domu

- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájom nehnuteľností
- spracovanie zmlúv pre prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam
- zimná údržba
- upratovanie spoločných priestorov a bytov

Kontakt: Tel.: 02/68 20 17 02 Fax: 02/64 46 31 50
E-mail: sbd@nexta.sk, web: <http://home.nexta.sk/sbd>

Správcovské bratislavské družstvo rozširuje svoje aktivity na oblasť zatepľovania fasád bytových domov.

Za týmto účelom hľadá odborníkov:

- do trvalého pracovného pomeru
- živnostníkov
- ucelené pracovné skupiny

ktoré majú teoretické i praktické skúsenosti v zatepľovaní systémom

TERRANOVA resp. **BAUMIT**. Podmienkou prijatia je vlastníctvo certifikátu výrobcu systému o odbornom zaškolení.

Príhlášky zasielajte na našu adresu:

Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava.

V príhláške uveďte prosím telefonický kontakt, prípadne adresu pre spätnú komunikáciu.

Správcovské bratislavské družstvo
Drobného ul. č. 27, 841 01 Bratislava

PRÍJME
v období
od 15.11.2005 do 15.3.2006

Na dohodu o vykonaní prác:

brigádnikov, študentov a dôchodcov.

Činnosť je zameraná na zabezpečenie zimnej údržby,

čistenie chodníkov od snehu a poľadovice.

Informácie :

p. Poláková, tel. 0905 764 794, 69 201 706



ALEX – údržba domov a bytov, s.r.o.

Polianky 9, 844 37 Bratislava, Tel./fax: 02/64 284 315, E-mail: alex9@stonline.sk

Výrobcovia:



EUROCOLOR



REHAU

incon

WINK HAUS



THYSSEN POLYMER
Member of the Decatonic Group



- vykonávame HAVARIJNÚ SLUŽBU - NONSTOP pre havarijné prípady vzniknuté na vodoinštalácii, kanalizácii, elektrozaariadeniach 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., Púlpavova 36/A, Bratislava

