

Výročná správa o činnosti správcu bytového domu
za rok 2021

Predkladaná v súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

I. Úvod – základná charakteristika objektu

Vchod: Trieda SNP 34,36,38

Počet pochodí: 7

Počet priestorov: 70 (1 spojený byt), z toho:

Byty 65 (1 spojený byt)

Nebytové priestory: 3

Spoločné priestory: 2 priestory prenajaté + 4 priestory pre bicykle a kočíky + 1 priestor archív SVB a NB ORCHIDEA)

II. Výsledky hospodárenia

II.1. Podklady pre stanovenie mesačných zálohových platieb služieb spojených s bývaním alebo užívaním nebytových priestorov

Zálohové platby v roku 2021 boli stanovené vzhľadom na vyúčtovanie roku 2020 a individuálne požiadavky vlastníkov bytov. Počas roka boli menené zálohové platby len v individuálnych prípadoch, odôvodnených prípadoch nedoplatkov vo Vyúčtovaní za predchádzajúci rok. Pri stanovení platných zálohových platieb sa použili nasledujúce podklady:

- náklady a spotreby služieb za r.2020
- plochy bytov
- ceny tepla, SÚV, elektrickej energie a ostatných služieb

II.2. Vyúčtovanie služieb spojených s bývaním za obdobie 1.1.2021 – 31.12.2021

II.2.1. Správna réžia 1.483,47 € (2020 – 1.328,09€)

100% => Rovnakým dielom 1.483,47 € / 68 pr. (mimo spoločných priestorov)

II.2.2. Rozúčtovanie ENBRA 868,92 € (2020 – 859,11 €)

100% => Rovnakým dielom 868,92€ / 68 pr. (mimo spoločných priestorov)

II.2.3. Teplo na vykurovanie 28.021,61 € (2020 – 24.803,21€)

100% => Meranie PRVN ENBRA 28.021,61€ (samostatný protokol)

II.2.4. Teplo na ohrev TÚV 19,635,38 € (2020 – 19.169,80 €)

20% => Rovnakým dielom 3.927,08 € / 70 pr. (mimo spoločných priestorov)

80% => Merač TÚV 15.708,30 € 2.019,384 m³ (2020 – 2.154,89m³)

II.2.5. Vodné stočné TÚV – 5.906,41 € ; 2.019,384 m³

(2020- 6.188,72 €; 2.219,89 m³)

Merač spotreba TÚV 2.019,384 m³ (2020 – 2.219,89 m³)

100% => Merač – prepočet TÚV 2.013,49 m³ – 5.906,41 € **k = 0,997** (1,030)

II.2.6. Vodné stočné – 9.533,20 € - 3.092 m³

Merač spotreba SV 3.091,997 m³ (2020 – 3.138,71 m³)

9.533,20 € (2020 – 9.178,50 €)

100% => Merač prepočet SV 3.057,489 m³ - 9.533,20 € **k = 1,033** (1,011)

II.2.7. Upratovanie spol. priestorov 3.131,06 € (2020 – 3.327,05 €)

100% => Rovnakým dielom 3.131,06 € / 68 pr. (**mimo spoločných priestorov**)

II.2.8. Výťah - prevádzka 1.719,67 € (2020 – 1.659,33 €)

100% => Rovnakým dielom 1.719,67 € / 62 priestorov (**mimo prízemí –Tr.**

SNP 34 - 3, 36 - 2, 38 – 3)

II.2.9. Elektrická energia spol. priestorov 1.066,61 € (2020 – 1.199,75 €)

100% => Rovnakým dielom 1.066,61,75 € / 70 priestorov

II.2.10. Ostatné služby 1.570,13€ (2020 – 1.714,38 €)

100% => Rovnakým dielom 1.570,13 € / 68 pr.

II.2.10.1. Ekonomické služby, služby EASYDOM 1.440 €

II.2.10.2. Webhosting 58,14€

II.2.10.3. Bankové poplatky 65,65 eur

II.2.10.4. Ostatné 6,34 eur

II.2.11. SIPO 324,80 € (2020 – 321,81 €)

100% => Rovnakým dielom 324,80 € / 65 priestorov – byty)

II.2.12. Namont 380,16€ (2020 – 380,12 €)

100% => Rovnakým dielom 380,16 € / 68 priestorov

II.2.13. Poistné 744,76 € (2020 – 744,76 €) / 68 priestorov

II.3. Nevyúčtované mesačné poplatky => NIE SÚ

II.4. Zhodnotenie technického stavu objektu

II.4.1. Vydaný energetický certifikát => č. 034254/2013/22/032612011/EC

II.5. Zhodnotenie technického stavu objektu - STRECHA

II.5.1. Strecha po generálnej oprave a zateplení v r. 2008 => **Viacero miest začalo zatekať, spoločné rozvody SNP34,38, Lodžie SNP 36 (revízia strechy 2019)**

II.6. Zhodnotenie technického stavu objektu – REVÍZIE spoločných zariadení

II.6.1. Merače SV => vymenené 5/2018 overené meradlo do **3/2024**

II.6.2. Merače TUV => vymenené 6/2020 overené meradlo do **6/2025**

II.6.3. Preventívna požiarňa prehliadka platná do **30.04.2023**

II.6.4. Plynové zariadenia => revízia platná do **6 /2023**

II.6.5. Elektrické zariadenia spol. priestorov => revízia platná do **23.01.2023**

II.6.6. Elektrické zariadenia – bleskozvody => revízia platná do **25.11.2021**

II.6.7. Zdvíhacie zariadenie => zodpovedný dodávateľ OTIS Výťahy, s.r.o. => pravidelné odborné skúšky výťahov

Havarijné stavy na strane SVB, platený servis havarijných stavov na strane vlastníkov bytov zabezpečuje **NAMONT, s. r. o. – dispečing** 055/6969272,055/6325666, 0918 563 279.

Odporúčame:

Zasklenie lodží – je schválená projektová dokumentácia zasklenia lodží nad zábradlím spracovaná Ing. Janou Ruskovou (4/2013) z dôvodu jednotného vzhľadu bytového domu na Tr. SNP 34,36,38 Magistrátom mesta Košice –referát UHA a Mestskou časťou Západ – stavebný úrad. Náklady na zasklenie lodží si hradí vlastník bytu.

Projektová dokumentácia je na stránke <http://svborchidea.sk/dokumenty/> .

I.1. Fond opráv, údržby a prevádzky (FoÚ)

Čerpanie FoÚ sa uskutočňovalo v súlade so Spoločenskou zmluvou.

POPIS	SUMA 2021	SUMA 2020
Oprava elektrických rozvodov SNP 34 fy KALEX	14 587,55 EUR	
Oprava elektrických rozvodov SNP 36 fy KALEX	12 064,91 EUR	
Oprava elektrických rozvodov SNP 38 fy KALEX	12 877,07 EUR	
Prístupový systém fy Af SPIN, oprava	1 221,00 EUR	
Havarijné opravy NAMONT	746,65 EUR	
Zrážková daň	502,59 EUR	
Modul elektrického vrátnika Tesla Stropkov	404,40 EUR	
Deratizácia technických priestorov DERO	400,00 EUR	
Revízia plynových zariadení Ing.Ruščák	346,50 EUR	
Opravy poškodení výťahov OTIS	273,00 EUR	
Oprava kamerového systému Lemesanyi	188,40 EUR	
Havarijná oprava stúpačky SNP 38	142,80 EUR	
Opravy odpočtových modulov, meračov ENBRA	139,88 EUR	
Revízia požiarna	94,50 EUR	
RFID prívesok 60 ks	32,74 EUR	
Ostatné	140,00 EUR	
Výmena vodomerov TUV - 71ks (1 upratovačka) fy ENBRASlovakia spol. s r.o.		2 078,86 EUR
Opravy havarijných stavov v bytoch => fy NAMONT		1 388,10 EUR
Správa o odbornej prehliadke a skúške ELI pre BD Trieda SNP 34,36,38		900,00 EUR
Zrážková daň za prijaté nájomné 2020 (2x spoločné priestory, router Antik)		702,59 EUR
Kúpa, oprava a montáž svietidiel (10ks), žiaroviek (20ks) v spoločných priestoroch		469,66 EUR
Oprava strešnej izolácie - miestna		144,00 EUR
Kontrola hasiacich prístrojov a prehliadka PO v bytových domoch Trieda SNP 34,36,38		94,50 EUR
Oprava výlezu na strech zo strojovne výťahu		72,00 EUR

Na základe výsledkov hospodárenia je zrejmé, že zálohové platby na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov boli stanovené správne. **Zálohové platby s aktuálnym nedoplatkom za energie budú upravené podľa vyúčtovania za rok 2021 od mesiaca jún 2022.**

Finančné prostriedky FOaÚ boli čerpané v súlade s požiadavkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aktuálnym stavom bytového domu.

Plán opráv na rok 2022

- Oprava spoločných priestorov, maľovanie, výmena PVC podlahy, v bytovom dome Tr. SNP 34,36,38

Webová stránka spoločenstva: www.svborchidea.sk

Email: sprava@svborchidea.sk

V Košiciach, dňa 31.5.2022

Ing. Antonín Novysedlák
predseda spoločenstva