

Výročná správa mandátára o výkone činnosti
súvisiacich s výkonom správy
obytného domu Sibírska 60,62,64, 831 02 v Bratislava za rok 2020
predkladaná v zmysle ustanovení mandátnej zmluvy, Čl.II, ods.6 účinnej od 01.03.2005
mandatár DOMUS BA, s.r.o.

1.
Úvod

Bytový dom Sibírska 60,62,64 Bratislava bol skolaudovaná v r.1962, je v ňom 72 bytových jednotiek a 20 garáží., všetky byty ako i garáže sú v osobnom vlastníctve. Skladá sa z troch samostatných sekcií a v každej sekcii je umiestnených 24 b.j. Jedná sa o samostatne stojaci doskový bytový dom, ktorý je zateplený v r.2002, s ôsmimi podlažiami, z ktorých je šesť podlaží bytových, na prvom podlaží sú situované pivnice a garáže, na druhom podlaží je spoločná vybavenosť domu. V roku 2005 bol dom vybavený aktívnym bleskozvodom. Komunikačné jadro v každej sekcii tvorí jednoramenné schodisko a osobný výťah. Strecha je plochá, zateplená a bola celoplošne obnovená v r.2006. Na streche sú strojovne výťahov. Vchod do domu (vstupy zadné aj predné) sú vybavené novými kovovými dverami zhotovenými v r.2008. V rokoch 2012-2013 sa uskutočnila výmena stúpačiek aj spodných rozvodov SV, TUV CTUV, kanalizácie a plynu. Stúpačky TUV boli v roku 2016 vybavené regulačnými armatúrami. Schodisko je osvetlené novými plastovými oknami osadenými v r.2009. V roku 2015 sa obnovila terasa, ktorá prináleží k domu (sú pod ňou situované garáže). Dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplej úžitkovej vody (TUV) sú zabezpečované centrálnou, prostredníctvom spoločnosti NOVBYT s.r.o. V dome sú vertikálne rozvody ÚK, ktoré sú od r.2003 po zateplení domu vyregulované, na vykurovacích telesách sú osadené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov-tiež od r.2003. Studená voda je dodávaná z vodovodných prípojok k domu – dom je vybavený dvomi fakturačnými vodomermi jedným pre garáže a jedným pre byty (v r.2013 sa vybavili aj garáže vodomermi-určenými meradlami).V roku 2017 sa uskutočnila výmena: modernizácia a rekonštrukcia všetkých troch výťahov. V roku 2019 sa osadili nové plastové okná do pivničných priestorov. V roku 2020 sa osadili schodiskové nájazdy a madlá do jednotlivých vchodov domu.

V dome sa nenachádzajú žiadne nebytové priestory.

2.

Výsledky hospodárenia

2.1. Podklady pre stanovenie predpisov mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu pre rok 2020.

Potrebu zmien v predpisoch očakávaných úhrad plnení a služieb všetkým vlastníkom bytov v dome každoročne analyzujeme. Vychádzame pritom rámcovo z plnení za dom v predchádzajúcom zúčtovacom období a očakávaných cenových relácií cien energií v príslušnom roku prihliadajúc na zmenu poveternostných podmienok.

V roku 2020 prišlo k optimalizácii predpisov všetkým vlastníkom, prepočet skutočných plnení za dom v roku 2019 a očakávané cenové relácie cien energií v roku 2020 sa riešili zmenou v predpisoch od 07/2020 a od 09/2020 sa uskutočnila zmena v nadväznosti na zvýšenie ceny za poskytované služby mandátára.

Predpisy boli menené aj v priebehu r.2020 jednotlivcom - vlastníkom novým a tým, ktorí nahlásili zmenu rozhodujúcich skutočností: počtu bývajúcich osôb, alebo si o zmenu z určitých dôvodov individuálne požiadali.

2.2. Vyúčtovanie služieb spojených s bývaním za obdobie 1.1.2020 až 31.12.2020

Za obdobie 1.1.2020 – 31.12.2020 bola celková predpísaná zálohová úhrada za užívanie bytov v dome stanovená vo výške: **128 718,42 eur.**

Za obdobie 1.1.2020 – 31.12.2020 boli skutočné náklady za užívanie bytov vo výške: **121 925,05 eur.**

Celkový rozdiel oproti stanovenému zálohovému predpisu za dom je preplatok **6 793,37 eur.**

Celkový zostatok včítane nebývajúcich k 31.12.2020: **9 530,12 eur.**

V zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy na služby súvisiace so správou domu domu predloží mandatár mandantovi individuálne vyúčtovanie na byt do 31.5.2021. Preplatky budú vyplácané dvomi spôsobmi - bezhotovostným prevodom a poštovou poukážkou. Nedoplatky je potrebné uhradiť vkladom

v hotovosti – alebo prevodným príkazom na účet domu, ktorý je uvedený vo vyúčtovaní pod príslušným variabilným symbolom bytu.

Hospodárenie, t.j. bilancia nákladov a stanovených zálohových úhrad podľa jednotlivých plnení a služieb za rok 2020 ako i spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby v roku 2020 sú zrejme z príloh č.1 a č.2, tejto správy. Z prílohy č.3 sú čitateľné jednotkové ceny aj celkové náklady tepla do ÚK a na ohrev TÚV. Fond opráv cez počiatočný stav k 01.01.2020 priebežné čerpanie v roku 2020 a konečný stav k 31.12.2020 dokladujeme v prílohe č.4 tejto správy. V prílohe č.5 predkladáme prehľad stavu vyhradených technických zariadení aj s návrhom na ich modernizáciu.

Dodávka tepla na vykurovanie

Odčítanie spotrieb za rok 2020 bolo vykonané spoločnosťou ISTA SLOVAKIA s.r.o., v bytoch sú osadené dvojčidlové PRVN s rádiovým zberom dát, ich odpočet sa vykonáva na diaľku – nie je už potrebný vstup do bytov.

Teplu bolo dodávané spoločnosťou TERMING a.s. Cena tepla, ktorá bola počas roka 2020 fakturovaná dodávateľom, bola určená na základe rozhodnutí vydaných Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Počas r.2020 neboli zaznamenané zmeny cenových relácií.

Prehľad spotrieb tepla a nákladov vrátane nákladov na odpočet a rozpočítanie PRVN za obdobie 01-12/2020 je čitateľný z príloh č.1 a č.2.

Vzhľadom k tomu, že v jednotlivých bytoch sú osadené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN) na radiátoroch, vyúčtovanie tepla na byty sa uskutočnilo rozpočítaním spotrebovaného tepla na základe uznesenia zhromaždenia SVBaNP v r.2010 v pomere 70% -spotrebná zložka (podľa údajov nameraných na PRVN) a 30% -základná zložka (podľa vykurovanej plochy bytov) s využitím prepočítacích koeficientov pre znevýhodnené byty.

Vo vyhláske nie je prechodným ustanovením riešené zrušenie dohôd vl.bytov a neb. priestorov t.j. predchádzajúce dohody zostávajú v platnosti na základe ustanovení zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Výkon odpočtov a rozpočítanie PRVN

Rozúčtovanie nákladov na teplo podľa údajov z PRNV si vyžaduje odborné prepočty, ktoré uskutočňuje spoločnosť ISTA SLOVAKIA s.r.o. na základe zmluvy.

Dodávka teplej úžitkovej vody (TÚV)

Teplu do TÚV a SV do TÚV boli rovnako ako teplo do ÚK dodávané spoločnosťou TERMING a.s.. Cena tepla, ktorá bola počas roka 2020 fakturovaná dodávateľmi, bola určená na základe rozhodnutí vydaných Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Počas r.2020 neboli zaznamenané zmeny cenových relácií. Výsledná cena za TÚV sa skladá z ceny tepla spotrebného na ohrev vody a z ceny studenej vody, z ktorej sa pripravuje TÚV. Prehľad spotrieb tepla na prípravu TÚV a studenej vody na prípravu TÚV za obdobie 01-12/2020 je čitateľný z príloh č.1 a č.2.

Rozúčtovanie celkového nákladu na jednotlivé byty sa uskutoční:

-studená voda, z ktorej sa pripravuje TÚV

podľa nameraných hodnôt na bytových vodomeroch, odpočet stavov vodomeroch bol 12/2020 vykonaný vzhľadom na epidemickú situáciu samotnými vlastníckmi bytov, ktorí odčítané hodnoty nahlásili správcovi,

-teplo potrebné na ohrev vody

podľa vyhlásky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.240 Z.z 21.03.2016, ktorá nadobudla účinnosť od 1.1.2017: 80% -spotrebná zložka (podľa údajov nameraných na bytových vodomeroch) a 20% -základná zložka (podľa počtu bytov).

Studená voda (SV)

Studená voda bola pre dom dodávaná na základe uzatvorenej zmluvy s Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s.. Pod dodávkou studenej vody sa rozumie jej dodanie ako aj odkanalizovanie. Studená

voda bola dodávaná prostredníctvom dvoch fakturačných vodomeroch. Spotreba na oboch vodomeroch je čitateľná z príloh č.1 a č.2 tejto správy.

Rozúčtovanie na jednotlivé byty a garáže sa uskutoční podľa nameraných hodnôt na vodomeroch SV osadených v bytoch a garážach. Odpočet stavov vodomeroch bol 12/2020 vykonaný vzhľadom na epidemickú situáciu samotnými vlastníkmi bytov a garáží, ktorí odčítané hodnoty nahlásili správcovi,

Odvod zrážkových vôd

Náklad, vid' prílohy č.1 a č.2. bol fakturovaný Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. na základe zmluvy o odvádzaní vôd z povrchového odtoku verejnou kanalizáciou.

Celkový náklad bude rozúčtovaný vlastníkom bytov a garáží podľa celkovej plochy (podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu).

Cena vodného a stočného sa v r.2020 menila: bola od 14.08.2020 zvýšená bez DPH nasledovne: vodné z 0,9359eur/m³ na 1,0135eur/m³ (čo činí s DPH: 1,2162eur/m³) a stočné z 0,9216eur/m³ na 0,9985eur/m³(čo činí s DPH: 1,1982eur/m³), zvýšenie sa prejavilo v cene SV, SV do TÚV a na odvode zrážkových vôd.

Elektrická energia pre spoločné časti a zariadenia domu.

Elektrická energia slúži pre osvetlenie jednotlivých schodísk, spoločných a pivničných priestorov a prevádzku výťahov. Dodáva sa na základe uzatvorených zmlúv so Západoslovenskou energetikou a.s. Spotreba elektrickej energie je účtovaná podľa fakturačných elektromerov. V každej sekcii domu sú osadené 3 elektromery a to pre výťah, osvetlenie spoločných priestorov a garáže.

Rozúčtovanie nákladu el.energie za spoločné priestory a zariadenia v jednotlivých sekciiach vykoná mandatár v bytoch podľa počtu bývajúcich osôb a v garážach rovnomerne podľa počtu garáží.

Servis výťahov (paušál)

V dome sa nachádzajú tri výťahy. Servisné služby výťahov boli v roku 2020 zabezpečované zmluvne spoločnosťou Schindler výťahy a eskalátory, a.s.- táto spoločnosť uskutočnila na základe ZOD v roku 2017 výmenu výťahov. V rámci paušálu sa uskutočňujú pravidelné obhliadky, drží pohotovosť a vykonávajú kvartálne OPaOS. Na cyklické OPaOS 3-ročné a 6-ročné sa vystavuje objednávka a náklady sú následne v čerpaní fondu opráv.

V ZOD uzatvorenej so spoločnosťou Schindler výťahy a eskalátory, a.s. v r.2017 na dodávku nových výťahov bola podmienka uzatvorenia servisnej zmluvy s touto spoločnosťou na 5 rokov. Servisné služby u tejto spoločnosti sú značne finančne náročné, a voči spôsobu a rýchlosti ich výkonu mal mandatár už výhrady, preto mandatár navrhuje mandantovi, aby uvažoval o zmene dodávateľa servisných služieb v roku 2022.

Rozúčtovanie celkových nákladov vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Upratovanie:

V priebehu r.2020 bolo upratovanie a údržba príslušných chodníkov a vstupu do domu zabezpečované v záujme šetrenia finančnými prostriedkami na základe zmluvy uzatvorenej podľa §51 OZ osobou určenou SVB. V zmluve je vyšpecifikovaný rôznych rozsah prác podľa sezónnosti a potreby domu. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Zimná údržba

Zimná údržba bola v roku 2020 zabezpečovaná spoločnosťou MT Service Team, s.r.o. v rozsahu 151,50m². Spoločnosť mala podľa zmluvy zabezpečovať pohotovosť a schodnosť komunikácií príslušných k nehnuteľnosti v čase od 6,00hod.rannej do 21,00hod.večernej. Na základe zmien v zákone 135/1961 Z.z. účinných od 04/2018, mandatár komunikoval s MČ Bratislava Nové-Mesto, následne sa znížil od 01.12.2018 rozsah vykonávania zimnej údržby zabezpečovanej spoločnosťou MT Service Team, s.r.o. na náklady domu z 267m² na 151,50m².

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Odvoz a likvidácia domového odpadu (OLO)

Odvoz a likvidácia odpadu boli zabezpečené spoločnosťou OLO a.s. Zber a vyprázdňovanie odpadu sa vykonávalo dvomi 1100 L zbernými nádobami trikrát do týždňa V r.2020 nebolo zabezpečované vypratanie, odvoz a likvidácia veľkorozmerného odpadu zo spoločných priestorov, ani dočistenie kontajnerového stojiska, požiadavku na zabezpečenie týchto služieb mandatár nedostal..

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb, pričom garáž sa počíta ako ¼ osoby.

Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome

Deratizácia je zabezpečovaná dodávateľsky, oprávnenou firmou v legislatívne stanovených intervaloch pravidelne 2 x ročne. V roku 2020 bolo nutné vykonať aj dezinfekciu v súvislosti s epidemickou situáciou COVID a tiež dezinfekciu proti obtiažnemu hmyzu v spoločných priestoroch, garážach aj v jednom prenajatom priestore.

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Havarijná služba (paušál)

Zmluvným partnerom pre dom je firma Andrej Náter, ktorá drží pohotovosť v rámci paušálu 24 hodín denne 7 dní v týždni.

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Požiarne ochrana

V zmysle platnej legislatívy je výkon preventívnych požiarne prehliadok, kontrol hasiacich prístrojov a hydrantov zabezpečovaný priebežne jedenkrát ročne technikom požiarnej ochrany (oprávnená osoba). V roku 2020 sa neuskutočnil nákup hasiacich prístrojov ani inej vybavenosti. Boli však zistené nasledovné nedostatky: „spoločné priestory, ktoré sú únikovými cestami sú čiastočne zatarasené“. Sibírska 60: v pivničných priestoroch je naskladnený starý nábytok., schodisko medzi 3 a 4. poschodím je čiastočne zatarasené detským domčekom. Sibírska 64: v pivničných priestoroch je naskladnený starý nábytok a kartóny.

V správe z prehliadky ktorú mandatár zaslal mandantovi je uvedené, že je potrebné úplne uvoľniť všetky únikové cesty a tiež, aby sa vlastníci vyvarovali umiestňovaniu predmetov do únikových ciest.

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Poistenie obytného domu

S ČSOB Poist'ovňou a.s. je uzatvorená združená PZ č.8004008924 účinná od 01.07.2018, v ktorej ako poistník figuruje DOMUS BA, s.r.o a poistení sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v troch bytových domoch: Sibírska 60,62,64, Sibírska 50 a 52, a Legerského 2 a 4, Ovrúčská 1 a 3. V tejto poistnej zmluve je na dom Sibírska 60,62,64 dohodnutá poistná suma 3 678 146,00 eur, ročné poistenie činí 913,48 eur a spoluúčasť je 50,00 eur. V roku 2020 nebola zaznamenaná žiadna škodová udalosť.

Rozúčtovanie nákladov - ročného poistného vykoná mandatár podľa celkovej plochy bytov a garáží.

Ostatné finančné náklady

Táto položka predstavuje kumuláciu nákladov vynaložených na: -poplatok SIPO , - bankové poplatky, - poštové poplatky za vrát. preplatkov vlastníkom poštovými poukážkami, - a pod. (dom má v banke zriadené dva samostatné účty).

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Odmena SVB

Predstavuje odmeny (včítane odvodov) za výkon funkcie predsedu SVBaNP, túto funkciu zabezpečuje od 07/2018 pán Forró. Je to náklad zohľadňujúci riadne mesačné odmeny včítane odvodov.

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

2.3. Nevyúčtované mesačné poplatky

Fond prevádzky údržby a opráv

Podľa uznesenia zo zhromaždenia SVBaNP 10/2018 a rozhodnutia VBaNP v následnom písomnom hlasovaní prispieval každý vlastník bytu aj garáže do fondu prevádzky údržby a opráv domu rovnako: mesačne 0,65eur/m2/mesiac podľa celkovej podlahovej plochy bytu a garáže uvedenej v zmluve o prevode bytu a garáže + 25% podľa plochy balkónov - lóžžíí..

Čerpanie sa uskutočňovalo v súlade s ustanoveniami mandátnej zmluvy. V prílohe výročnej správy sú uvedené všetky položky príjmu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2020.

Dávame do pozornosti prílohu č.5 tejto správy, z ktorej je čitateľný z dôvodu legislatívnych zmien návrh na výmenu bytových vodomeroch za vodomery s rádiovým zberom dát v roku 2021 (od spoločnosti ISTA Slovakia, s.r.o.) tak, aby sa do bytov z dôvodu výkonu odpočtov nemuselo vstupovať a aby bolo možné využiť zbernú jednotku spoločnosti ISTA Slovakia, s.r.o., ktorá už robí zber dát z pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov umiestnených na radiátoroch v bytoch bez vstupu do bytov.

Odmena mandatórovi

Poplatok za výkon služieb mandátára sa v priebehu r.2020 zmenil po akceptácii jeho návrhu zvýšenia ceny mandantom nasledovne:

Do 31.08.2020 bol: garáže: 0,33eur/mesiac/garáž , byty: 6,64 eur/ mesiac/byt.

Od 01.09.2020 bol: garáže: 1,50eur/mesiac/garáž , byty: 8,00 eur/ mesiac/byt.

3

Záver

Na základe výsledkov hospodárenia je zrejmé, že predpis mesačných zálohových úhrad bol správne stanovený.

Mandatár zodpovedá za platobnú schopnosť účtu domu voči všetkým dodávateľom (aby nevznikali neproduktívne náklady v podobe pokút a penálov) i v prípade potreby krytia nepredvídateľných nákladov.

Finančné prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv sa čerpali v súlade s požiadavkami SVBaNP a vo väzbe na odsúhlasený plán opráv a údržby.

V Bratislave, 31.05.2021



DOMUS
BA, s.r.o.
prevádzka: Záhradnícka 46
821 08 Bratislava

Elena Múčková
konateľ

Nákladový list za obdobie: 1.1.2020 - 31.12.2020

202 Sibírska 60, 62, 64

		skutočný náklad €	
1. Tvorba fondu prevádzky údržby a opráv a opráv domu			
1.1.	byty		32894,76
1.2.	garáže nebývajúcich		3001,80
		medzisúčtet (FO) z predpisu zál.úrad	35896,56
2.1	prenájom SP		993,14
		FO tvorba celkom	36889,70
		€	
2. Dod.tepla na vykurovanie			
	305200 kWh	spolu	35555,43
		teplo	34834,93
		ISTA(rozp.PRVN)	720,5
3. Dod.tepla na ohrev TÚV			
	132779,88 kWh		13608,73
4. Studená voda na výrobu TÚV			
	1809 m ³		3953,00
5. Studená voda			
	2731 m ³	spolu	6287,62
	4 m ³	gar.	9,29
	2727 m ³	byty	6278,33
6. Odvod zrážkových vôd			
	586 m ³		668,84
7. Elektrická energia			
	3899 kWh	spolu	1842,32
	3406 kWh	gar.	348,94
	493 kWh	byty	1493,38
8. Serv. služby výtahov(paušál) a tel. vo výtahu			
			1655,33
9. Upratovanie + udržiavanie zelene			
			2730,60
10. Zimná údržba			
			210,29
11. Odvoz a likvidácia odpadu(OLO)			
			4329,99
12. Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome			
		deratizácia	1684,2
		dezinfekcia	163,2
		dezinfekcia COVID	720
			2567,4
13. Havarijná služba (paušál)			
			176,24
14. Požiarna ochrana			
			348,24
15. Poistenie obytného domu			
			913,48
16. Ostatné fin.náklady			
		spolu	546,7
		vúčt.vl.bytov v ind.vyučt.	28
		bankové popl.	309,2
		poštovné riadne aj preplatky	51,55
		popl.SIPO	157,95
17. Odmena SVB			
			3327,84
18. Správcovský poplatok			
			6313,32
		medzisúčtet	85035,350
Náklady za rok 2020 spolu			
			121925,05

Nákladový list za obdobie: 1.1.2020 - 31.12.2020
202 Sibírska 60, 62, 64

	skutočný náklad €	predpis záloh €	rozdiel €
1. Tvorba fondu prevádzky údržby a opráv a opráv domu			
1.1. byty	32894,76	32894,76	0,00
1.2. garáže nebývajúcich	3001,80	3001,80	0,00
2.1. prenájom SP	35896,55	35896,55	0,00
	993,14	993,14	0,00
	36889,70	36889,70	0,00
FO tvorba celkom	€		
2. Dod.tepla na vykurovanie	35555,43	42722,28	7166,85
305200 kWh			
spolu	35555,43		
teplo	34834,93		
ISTA(rozp.PRVN)	720,5		
3. Dod.tepla na ohrev TUV	13608,73	13114,78	-493,95
132779,88 kWh			
4. Studená voda na výrobu TUV	3953,00	4441,20	488,20
1809 m ³			
5. Studená voda	6287,62	7236,08	948,46
2731 m ³			
gar.	9,29		
byty	6278,33		
6. Odvod zrážkových vôd	668,84	761,88	93,04
586 m ³			
7. Elektrická energia	1842,30	2088,36	246,06
3899 kWh			
gar.	1842,30		
byty	348,94		
493 kWh	1493,36		
8. Serv. služby výťahov(pausál) a tel. vo výťahu	1655,33	1895,60	240,27
9. Upratovanie + udržiavanie zelene	2730,60	3385,00	654,40
10. Zimná údržba	210,29	338,00	127,71
11. Odvoz a likvidácia odpadu(OLO)	4329,99	4499,26	169,27
12. Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome	2567,4	181,44	-2385,96
deratizácia	1684,2		
dezinfekcia	163,2		
dezinfekcia COVID	720		
	2537,4		
13. Havarijná služba (paušál)	176,24	181,44	5,20
14. Požiarna ochrana	348,24	216,00	-132,24
15. Poistenie obytného domu	913,48	1101,76	188,28
16. Ostatné fin.náklady	546,70	0,00	-546,70
spolu	546,7		
viac bytov v ind.výužit.	28		
bankové popl.	309,2		
podlžné iadne aj preplátky	51,55		
popl. SJPC	157,95		
17. Odmena SVB	3327,84	3352,32	24,48
18. Správcovsky poplatok	6313,32	6313,32	0,00
Náklady za rok 2020 spolu	86038,360	91628,720	6790,370
	121929,05	128718,42	6793,37
			rozdiel=preplatok
			6793,37

rozdiel=preplatok

údaje z 13 fa. rok 2020

Sibírska 60,62,64		ÚK			cena s DPH	cena bez DPH
NOVBYT, s.r.o.		namer.			na nam.€/kWh	na nam.€/kWh
TERMING, a.s.		namer.			na nam.€/kWh	na nam.€/kWh
ÚK 13 Fa.		€ bez DPH	€ s DPH	kWh	na obj.€/kW	na obj.€/kW
01-12/2020	var.zložka	13642,44	16370,93	305200,00	0,05364	0,0447
	fix.zložka	15386,67	18464,00	66,786	276,4651873	230,3876561
	celkom	29029,11	34834,93			

Sibírska 60,62,64		TÚV			cena s DPH	cena bez DPH
TERMING, a.s.		namer.			na nam.€/kWh	na nam.€/kWh
TÚV 13 Fa.		€ bez DPH	€ s DPH	kWh	na obj.€/kW	na obj.€/kW
01-12/2020	var.zložka	5935,26	7122,31	132779,88	0,053639994	0,044699995
	fix.zložka	5405,35	6486,42	23,462	276,464922	230,387435
	celkom	11340,61	13608,73			

Sibírska 60,62,64					cena s DPH	cena bez DPH
TERMING, a.s.		SV do TÚV	namer.		na nam.€/kWh	na nam.€/kWh
		€ s DPH	m3		€/m3	€/m3
01-12/2020		3294,17	3953,00	1809,00	2,185186188	1,82098849

Prehľad čerpania fondu prevádzky údržby a opráv domu Sibírska 60, 62, 64

rok 2020 správa o činnosti

dátum úhrad	suma v €	popis druhu a rozsahu plnení
9. 1. 2020	1 500,00	Záloha na stavbu schodiskové nájazdy a madlá
13. 1. 2020	157,10	daň z prenájmu SP
21. 1. 2020	36,48	drobný nákup - predseda spoloč.
27. 1. 2020	813,86	Senzorové svietidlá
6. 2. 2020	43,20	Odstránenie poruchy na výťahu mimo serv.zmluvy a záruky: vspínače zámku
7. 2. 2020	316,23	prepl. drob. nakupu predsedovi - p. Forro - senzor. svietidla
20. 2. 2020	20,90	zámok, oprava vložky
5. 3. 2020	74,40	Výmena zvrškov, prepláchn. potrubia - byty č.12 na 2.p, S62 a č.4 na 0.p, S64
5. 3. 2020	3 585,75	Schodiskové nájazdy a madlá - doučtovanie
10. 3. 2020	64,80	Odstránenie poruchy na výťahu-mimo serv.zmluvy a záruky:chybné spínače
10. 3. 2020	43,20	Odst. poruchy na výťahu mimo serv.zmluvy a záruky: kontrola šacht.dverí
18. 3. 2020	59,70	Výmena vodomeru TÚV - byt č.7 na 1.p, S62
22. 5. 2020	216,00	Odstránenie poruchy: zabl.pohon kab.dverí nepokrytej serv.zmluvou ani
8. 7. 2020	1 094,40	Periodické legisl.stanovené 3-ročné OPaOS výťahov
8. 7. 2020	45,48	Domontáž domáceho telefónu v byte č.2 na 2.p., S64
14. 8. 2020	27,80	žiarovky, oprava vložky
18. 8. 2020	180,00	Odborný posudok - sanácia stropu lodžie byt č. 12, 2.p, S62
4. 9. 2020	237,60	Periodická revízia aktív.bleskozvodu
7. 9. 2020	168,00	Vodorovné dopravné značenie na parkovisku pred garážami
14. 9. 2020	203,50	Madlo nástenné 3 ks
24. 11. 2020	473,69	Opr. pántov, mont. zámku - výlez na strechu, montáž svietidiel
1. 12. 2020	32,67	prepínač, zásuvka, spínač
22. 12. 2020	686,00	OP a OS plynového zariadenia
1.1.2020-31.12.2020	1 809,12	Výkon drobnej údržby-mzdový náklad
Čerpanie spolu	11 889,88	

UČTOVNÝ STAV FPÚaO k 31.12.2020

Konečný účtovný stav k 31.12.2019	90 071,68 €
Počiatočný stav k 01.01.2020	90 071,68 €

Tvorba fondu údržby a opráv byty+gar.bývajúci	32 894,76 €
Tvorba fondu údržby a opráv garáže	3 001,80 €
Tvorba fondu údržby-prenájom spol.priestorov	993,14 €
Tvorba spolu rok 2020	36 889,70 €
Čerpanie	11 889,88 €
dané vlastníkom do vyúčtovania	43,20 €
Čerpanie spolu rok 2020	11 933,08 €

Zostatok FPÚaO k 31.12.2019 115 028,30 €

Informácia:

Vážení vlastníci, preplatky z vyúčtovania Vám budú zaslané až po uplynutí 15 dní od doručenia vyúčtovania prevodom na Váš bankový účet. Ak ste č.BÚ neoznámili, alebo medzičasom ste si ho zmenili, neodkladne nám správne údaje nahláste. Prípadné preplatky z vyúčtovania budú vyplácané dvomi spôsobmi: bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.

Sránkové hodiny spoločnosti DOMUS BA, s.r.o.:

na adrese: Záhradnícka 46, 82108 Bratislava, kde je potrebné zasielať aj všetku korešpondenciu

utorok	od 8 ⁰⁰ do 12 ⁰⁰ hod.	č.tel.:02/55561769
štvrtok	od 13 ⁰⁰ do 18 ⁰⁰ hod.	e-mail.:domus@domusbratislava.sk

Reklamácie - aj na teplo do UK je potrebné zasielať na už uvedené adresy

Stav vyhradených technických zariadení a nutnosť výkonu predpísaných OPaOS

Sibírska 60,62,64

Vyhradené technické zariadenia	predpísaná periodičita výkonu Opa OS	posledný výkon OPaOS	plánovaný výkon v rokoch	plán pre rok 2021	
elektrické zariadenia	1x za 5 r.	12.09.2018	11.09.2023	nie	
bleskozvodné zariadenia	1x za 3 r.	19.08.2020	18.08.2023	nie	
plynové zariadenia	1x za 3 r.	17.12.2020	16.12.2023	nie	
domová reg.stanica plynu	2x za rok				
hydranty	1x za rok	112020	112021	áno	nie sú výdavkom FO domu, sú
hasiace prístroje	1x za rok	112020	112021	áno	využívateľnou položkou plnení a služieb
výťahy					
OP	kvartálne	kvartálne	každoročne	áno	vykonáva prevádzkovateľ v rámci paušálu
OPaOS robená prevádzkovateľom	1x za 3 r.	2020	2023	nie	
OPaOS za prítomn. Techn.inšp.	1x za 6 r.	2017	2023	nie	
	predpísaná periodičita ošetrovania	Zmena lehoty overovania:	bytové vodomery na SV aj TUV namontované po 01.08.2019 majú jednotný čas platnosti overenia 5 rokov podľa vyhl.161/2019 z 27.05.2019		
vodomery	TUV	1x za 4 r.	122017	122021	áno
	SV	1x za 6 r.	122017	122023	áno
			doporučujeme vodomery na SV aj TV vymeniť v r.2021 za vodom. s radiovým zberom dát, do bytov sa nebude musieť na výkon odpočtov vstupovať a bude následne jednotný čas overovania		
merače tepla do ÚK(PRVN)	1 x 10 r.	2015	2025	nie	