

Výročná správa mandátára DOMUS BA, s.r.o. o výkone služieb súvisiacich so správou bytového domu Sibírska 60,62,64, 831 02 Bratislava za rok 2022 predkladaná v zmysle ustanovení mandátnej zmluvy účinnej od 01.03.2005

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 bol 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 2003 bola vykurovacia sústava v dome hydraulicky vyregulovaná (ďalej len „HV ÚK“). Studená voda do domu je dodávaná dvomi vodovodnými prípojkami, dom je vybavený dvomi fakturačnými vodomermi jedným pre garáže a jedným pre byty. Dodávka tepla na ústredné kúrenie (ďalej len „ÚK“) a teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“) sú zabezpečované centrálnou, prostredníctvom spoločnosti TERMING, s.r.o.. V dome sú vertikálne rozvody ÚK, ktoré sú od r.2003 po zateplení domu vyregulované, na vykurovacích telesách sú od r.2003 osadené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (ďalej len „PRVN“). 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. Schodisko je osvetlené novými plastovými oknami osadenými v r.2009. Vchod do domu (vstupy zadné aj predné) sú vybavené kovovými dverami zhotovenými v r.2008. V rokoch 2012-2013 sa uskutočnila výmena stúpačiek aj spodných rozvodov SV, TÚV cirkulácie TÚV, kanalizácie a plynu a osadili pre garáže vodomery-určené meradlá. Stúpačky TÚV boli v roku 2016 vybavené regulačnými armatúrami. V roku 2015 sa obnovila terasa, ktorá prináleží k domu, sú pod ňou situované garáže, ktoré čiastočne zastrešuje. 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. Tri spoločné priestory domu, v každom vchode jeden, sú na základe rozhodnutia vlastníkov prenajaté vlastníkom na osobné účely.

2.

Výsledky hospodárenia

2.1. Predpisy mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu pre rok 2022

Potrebu zmien v predpisoch očakávaných úhrad plnení a služieb všetkým vlastníkom bytov (ďalej len „vlastníci“) 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. Počas roku 2022 boli predpisy zálohových úhrad menené všetkým vlastníkom jedenkrát. Od 01.06.2022 po spracovaní vyúčtovania za rok 2021. Pri tvorbe predpisov očakávaných úhrad nákladov za dom sa vychádzalo rámcovo z plnení v predchádzajúcom zúčtovacom období a očakávaných cenových relácií cien energií roku 2022. Predpisy boli v roku 2022 menené aj priebežne 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 1.1.2022 až 31.12.2022

Za obdobie 1.1.2022 – 31.12.2022 bola celková predpísaná zálohová úhrada za užívanie bytov v dome stanovená vo výške: **135823,45eur**. Za obdobie 1.1.2022 – 31.12.2022 boli skutočné náklady za užívanie bytov vo výške: **123368,28eur**. Celkový rozdiel oproti stanovenému zálohovému predpisu za dom je **12455,17eur (preplatok)** a celkový zostatok k 31.12.2022 činí **14598,52eur** (včítane nebývajúcich).

V zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy na služby mandátára súvisiace so správou domu predloží mandatár mandantovi individuálne vyúčtovanie na byt do 31.5.2023. 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 2022 ako i spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby v roku 2022 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 01.01.2022 priebežné čerpanie v roku 2022 a konečný stav k 31.12.2022 dokladujeme v prílohe č.4 tejto správy. V prílohe č.5 predkladáme prehľad stavu vyhradených technických zariadení. Z prehľadu je čitateľné, že v r.2023 bude potrebné uskutočňovať periodické legislatívou stanovené ošetrenia vyhradených technických zariadení: elektrického, bleskozvodného a plynového, ktoré si vyžadujú výdavky z fondu opráv.

Dodávka tepla na vykurovanie

Teplo bolo dodávané spoločnosťou TERMING a.s.. Cena tepla sa skladá z variabilnej zložky tepla: kWh, a fixnej zložky tepla. Odčítanie spotrieb za rok 2022 bolo vykonané spoločnosťou Ista Slovakia s.r.o., s.r.o., v bytoch sú na vykurovacích telesách osadené dvojčidlové pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (ďalej len „PRVN“) s rádiovým zberom dát, ich odpočet sa vykonáva na diaľku – nie je už potrebný vstup do bytov. Rozúčtovanie tepla na byty sa uskutočnilo rozpočítaním spotrebovaného tepla v objekte bytového domu podľa ustanovení vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.240 Z.z. z 21.03.2016, ktorá nadobudla účinnosť 1.7.2017, a podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov na zhromaždení vlastníkov v pomere: 70% podľa údajov nameraných na PRVN a 30% podľa vykurovanej plochy bytov s využitím koeficientov polohy bytu pre znevýhodnené byty. Vo vyhláške nie je prechodným ustanovením riešené zrušenie dohôd vlastníkov to znamená, že predchádzajúce dohody zostávajú v platnosti na základe ustanovení zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platnom znení. Rozpočítavanie nákladov na teplo podľa odčítaných údajov z PRVN si vo väzbe na vyššie uvedenú legislatívu vyžaduje odborné prepočty a preto rozúčtovanie uskutočňuje spoločnosť Ista Slovakia, s.r.o. V rozúčtovaní nákladov na byty zohľadňuje aj náklad v zmysle zmluvy ňou fakturovaný (úhrada faktúry sa uskutočnila 05/2023), čo je čitateľné aj v individuálnych vyúčtovaniach jednotlivých vlastníkov bytov. Spotreba tepla do ÚK závisí od viacerých faktorov: klimatických podmienok v príslušnom roku, či je dom zateplený, či je vyregulovaná vykurovacía sústava po zateplení.

Dom bol zateplený v r.2002 podľa v tej dobe aktuálne platných predpisov, ale zateplenie už nezodpovedá súčasným legislatívou stanoveným podmienkam na zateplenie bytových domov. V r.2003 sa uskutočnilo hydraulické vyregulovanie ÚK po zateplení, ktoré už nie je funkčné, armatúry sú značne fyzicky opotrebované, a viaceré byty sa prerábali pričom vlastníci neoprávnene zasahovali do vykurovacej sústavy – menili nastavenia regulačných armatúr na vykurovacích telesách. Z už uvedeného je zrejmé, že výkon nového zateplenia a vyregulovania ÚK by zabezpečilo domu nižšiu spotrebu tepla do ÚK. Prehľad spotrieb tepla a nákladov včítane nákladov na odpočet a rozpočítanie PRVN za obdobie 01-12/2022 je čitateľný z príloh č.1, č.2 a č.3.

Dodávka teplej úžitkovej vody (TÚV)

Teplá úžitková voda (ďalej len „TÚV“) bola dodávaná spoločnosťou TERMING a.s.. Celková cena za TÚV sa skladá z ceny tepla potrebného na ohrev vody a z ceny SV, z ktorej sa pripravuje TÚV. Spôsob rozúčtovania je nasledovný: -SV, z ktorej sa pripravuje TÚV podľa nameraných hodnôt na bytových vodomeroch, odpočet bol vykonaný na diaľku k 31.12.2022 spoločnosťou Ista Slovakia, s.r.o. -teplo potrebné na ohrev vody: podľa ustanovení vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.240 Z.z. z 21.03.2016, ktorá nadobudla účinnosť 1.7.2017: 80% -spotrebná zložka (podľa údajov nameraných na bytových vodomeroch) a 20% -základná zložka (podľa počtu bytov).Spotreba TÚV závisí od počtu osôb obývajúcich byty a ich vekovej skladby, od vybavenia bytu (zariaďovacích predmetov a spotrebičov) a od technického stavu rozvodov. Prehľad spotrieb a nákladov TÚV a SV do TÚV včítane nákladov na odpočet vodomerov za obdobie 01-12/2022 je čitateľný z príloh č.1, č.2 a č.3.

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 odvedenie odpadových vôd. Studená voda bola dodávaná prostredníctvom dvoch fakturačných vodomerov. Rozúčtovanie na jednotlivé byty a garáže sa uskutoční podľa nameraných hodnôt na vodomeroch v bytoch a garážach, odpočet bol vykonaný na diaľku k 31.12.2022 spoločnosťou Ista Slovakia, s.r.o. Prehľad spotrieb a nákladov SV včítane nákladov na odpočet vodomerov za obdobie 01-12/2022 je čitateľný z príloh č.1 a č.2..

Odvod zrážkových vôd

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).

Množstvo fakturovanej zrážkovej vody včítane fakturovaných nákladov za obdobie 01-12/2022 sú čitateľné príloh č.1 a č.2.

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. (ďalej len „ZsE“). 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. Od 09/2022 v nadväznosti na avizovaný nárast cien elektriny pre odberateľov mimo domácností (malý spotrebiteľ/podnik), mandatár vybavoval na ZsE zmenu sadzby pre spoločné časti a zariadenia domu, a to sa mu podarilo – sadzba pre odberateľa elektriny v domácnosti bola zazmluvnená, čo sa prejaví už v nákladoch za rok 2023. Rozúčtovanie nákladu el.energie za spoločné priestory a zariadenia v jednotlivých sekciách vykoná mandatár v bytoch podľa počtu bývajúcich osôb a v garážach rovnomerne podľa počtu garáží.

Množstvá fakturovanej elektrickej energie včítane fakturovaných nákladov za obdobie 01-12/2022 sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Ceny tepelnej energie, elektrickej energie a vôd sa v priebehu roku 2022 menili, boli vo fakturácii uplatnené na základe rozhodnutí vydaných Úradom pre reguláciu sieťových odvetví, ktoré sú zverejnené na internetovej stránke: <http://www.urso.gov.sk/>.

Servis výťahov (paušál)

V dome sa nachádzajú tri výťahy. Servisné služby výťahov boli v roku 2022 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 odborné prehliadky a odborné skúšky (ďalej len „OPaOS“). Na cyklické OPaOS 3-ročné a 6-ročné sa vystavuje objednávka a náklady sú následne v čerpaní fondu opráv. Cena paušálu je poskytovateľom servisnej služby výťahov každoročne upravovaná v zmysle ustanovení Čl.IV, ods. 4.2. servisnej zmluvy, podľa miery inflácie a to počnúc fakturáciou za II. štvrťrok príslušného roku. Rozúčtovanie celkových nákladov vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Množstvo fakturovaných nákladov za obdobie 01-12/2022 je čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Upratovanie:

V priebehu r.2022 boli upratovanie a údržba príslušných chodníkov a vstupu do domu zabezpečované v záujme šetrenia finančnými prostriedkami na základe zmluvy uzatvorenej podľa §51 OZ osobou určenou spoločenstvom vlastníkov bytov. V zmluve je vyšpecifikovaný rôznych rozsah prác podľa sezónnosti a potreby domu. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Náklady za obdobie 01-12/2022 sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Zimná údržba

Zimná údržba bola v roku 2022 zabezpečovaná spoločnosťou MT Service Team, s.r.o. v rozsahu 151,50m². Spoločnosť má 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.

Množstvo fakturovaných nákladov za obdobie 01-12/2022 je čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Odvoz a likvidácia domového odpadu (OLO)

Odvoz a likvidácia odpadu boli zabezpečené spoločnosťou OLO a.s. Zber a vyprázdnovanie odpadu sa vykonávalo dvomi 1100 L zbernými nádobami trikrát do týždňa V r.2022 nebolo zabezpečené vypratanie, odvoz a likvidácia veľkorozmerného odpadu zo spoločných priestorov.

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

Náklady za obdobie 01-12/2022 sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome

Deratizácia je zabezpečovaná dodávateľsky, oprávnenou firmou v legislatívne stanovených intervaloch pravidelne 2 x ročne. V roku 2022 bolo nutné vykonať aj dezinfekciu proti obtiažnemu hmyzu v bytoch.

Rozúčtovanie nákladov vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Náklady za obdobie 01-12/2022 sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Havarijná služba (paušál)

Predchádzajúci zmluvná firma –živnostník Andrej Náter od r.2007 nezvyšovala zmluvnú cenu, ale ukončila svoju činnosť z dôvodu úmrtia Andreja Nátera st.. Zmluvný výkon pohotovostnej a hav. služby pre dom vykonáva od 01.01.2022 RETAN, s.r.o., konateľom spoločnosti je Andrej Náter ml., drží 7 dní v týždni, 24hod denne pohotovosť v záujme neodkladného odstraňovania havarijných stavov. Zmluvne dohodnutá cena bola oproti predchádzajúcemu poskytovateľovi optimalizovaná vychádzajúc z nárastu inflácie od r.2008. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Náklad za obdobie 01-12/2022 je čitateľný z príloh č.1 a č.2.

Požiarňa ochrana

V zmysle platnej legislatívy je výkon preventívnych požiarnej prehliadok, kontrol hasiacich prístrojov a hydrantov zabezpečovaný priebežne jedenkrát ročne technikom požiarnej ochrany (oprávnená osoba). V roku 2022 sa neuskutočnil nákup hasiacich prístrojov ani inej vybavenosti. Boli zistené nedostatky len vo vchode Sibírska 64 :“ Na únikovej ceste, na schodisku medzi 3. a 4. poschodím, sa nachádza skriňa. V spoločných priestoroch a únikových cestách (na schodiskách, pivniciach, kumbáloch, ERZ) sa nesmú umiestňovať a skladovať žiadne predmety, ktoré zvyšujú požiarne zaťaženie požiarneho úseku, prípadne znižujú šírku alebo zvyšujú dĺžku únikovej cesty. Je bezodkladne potrebné dané predmety z uvedených spoločných priestorov odstrániť, a udržiavať tieto priestory a únikové cesty voľné.“ Následne mandatár riešil prostredníctvom p.Tala zabezpečenie odstránenia predmetnej skrine s vastníkom, ktorý ju tam neoprávnene umiestnil.

Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Náklad za obdobie 01-12/2022 je čitateľný z príloh č.1 a č.2.

Poistenie obytného domu

S ČSOB Poistovňou 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, Ovručská 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 2022 nebola zaznamenaná žiadna škodová udalosť. Je potrebné vzhľadom na medziročný nárast inflácie od uzavretia zmluvy v roku 2018 uvažovať o zvýšení poistnej sumy, ponuku na zvýšenie od poisťovateľa ČSOB už predložil mandatár mandantovi na rozhodnutie. Rozúčtovanie nákladov - ročného poistného vykoná mandatár podľa celkovej plochy bytov a garáží.

Náklad je čitateľný z príloh č.1 a č.2.

Ostatné finančné náklady

Táto položka predstavuje kumuláciu nákladov vynaložených na: odpočet vodomeroch firmou Ista Slovakia, s.r.o., bankové poplatky, právne služby, členský príspevok Združeniu za lepšiu správu, poštovné (aj za preplatky), poplatky SIPO. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Náklady a ich špecifikácia sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

Odmena SVB

Predstavuje odmeny (včítane odvodov) za výkon funkcie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „SVBaNP“), túto funkciu zabezpečoval odplatne podľa rozhodnutia vlastníkov od 07/2018 pán Forró, ktorý sa 09/2022 zo zdravotných dôvodov výkonu tejto funkcie vzdal. Je to náklad zohľadňujúci riadne mesačné odmeny predsedu včítane odvodov. Členke rady SVBaNP p.Panákovéj, ktorá od vzdania sa funkcie predsedu SVBaNP vykonávala funkciu predsedu v zastúpení, zatiaľ odmena priznaná nebola. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár rovnakým dielom na byt.

Náklady za výkon funkcie predsedu SVBaNP sú čitateľné z príloh č.1 a č.2.

2.3. Nevyúčtované mesačné poplatky

Fond prevádzky údržby a opráv

Podľa uznesenia zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „SVBaNP“) 10/2018 a rozhodnutia vlastníkov 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 - lóžíí. Čerpanie sa uskutočňovalo v súlade s ustanoveniami mandátnej zmluvy. V prílohe č.4 výročnej správy sú uvedené položky príjmu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2022. Dávame do pozornosti prílohu č.5 tejto správy, z ktorej je čitateľný stav vyhradených technických zariadení v dome a lehoty na ich ošetrovanie stanovené legislatívou.

Poplatok mandátarovi

Poplatok za služby mandátara pre prenajaté spoločné priestory je od dátumov uzatvorenia jednotlivých nájomných zmlúv bol nezmenený: 0,33eur /pren.sp.pr./mesiac, pre byty je od 01.09.2020: 8,00 eur/byt/mesiac a pre garáže je od 01.09.2020: 1,50eur/garáž/mesiac. V zmysle Čl.VIII., ods.1. Mandátnej zmluvy mandant priebežne v bežnom mesiaci poplatok uhradza na účet mandátara.

Podľa údajov SŠÚ SR výška inflácie dosiahla v období rokov 2020-2022 v súčte 17,9% , čo sa nepriaznivo prejavilo v náraste všetkých režijných nákladov mandátara, preto bude potrebné podľa Čl.VIII. ods. 2. Mandátnej zmluvy pristúpiť k úprave výšky poplatku.

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 mandanta.

V Bratislave, 31.5.2023




Elena Múčková, v.r.
konateľka spoločnosti

Nákladový list za obdobie: 1.1.2022 - 31.12.2022

202 Sibírska 60, 62, 64

kľúč k rozúčtovaniu nákladov
podľa mand.zmluvy
a zhromaždení SVB

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
		€		
				35755,31
2. Dod.tepla na vykurovanie	299700 kWh	spolu	35755,31	
		teplo	34904,56	
		ISTA(rozp.PRVN)	850,75	
3. Dod.tepla na ohrev TÚV	110853,50 kWh			14034,68
4. Studená voda na výrobu TÚV	1621,001 m3			3808,54
5. Studená voda				
	2643 m3	spolu	6442,78	6442,78
	2 m3	gar.	4,90	
	2641 m3	byty	6437,88	
6. Odvod zrážkových vôd	575 m3			688,96
7. Elektrická energia				1697,83
	3782 kWh	spolu	1697,83	
	3401 kWh	gar.	1431,24	
	381 kWh	byty	266,59	
8. Serv. služby výt'ahov(paušál) a tel. vo výt'ahu				1764,54
9. Upratovanie + udržiavanie zelene				4370,52
10. Zimná údržba				304,50
11. Odvoz a likv. odpadu(OLO)		riady	4313,4	4313,40
		odvoz nadrozm.odpadu	0	
		spolu	4313,4	
12. Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome		deratizácia	192	891,4
		dezins. proti obt.hmyzu	699,4	
		dezinfekcia COVID	0	
		spolu	891,4	
13. Havarijná služba (paušál)				342,14
14. Požiarna ochrana				257,16
15. Poistenie obytného domu				913,48
16. Ostatné fin.náklady				941,70
	odpočet vodomerov ISTA		169,13	
	bankové popl.		305,2	
	právne služby		165	
	čl.príspevok zdr.za lep.spr.		129,6	
	poštovné riadne aj preplatky		44,35	
	popl.SIPO		128,42	
		spolu	941,7	
17. Odmena SVB				2667,76
18. Poplatok mandatárovi				7283,88
		medzisúčtet	86478,580	
	Náklady za rok 2022 spolu			123368,28

podľa podkladov externej firmy
30% zákl.zl. podľa plochy
70% podľa PRVN
podľa vyhl. 240/2016 Z.z.
SZ 80% merače TÚV
20% zákl.zl.podľa počtu bytov
podľa vyhl. 240/2016 Z.z.
merače TÚV

merače SV

celková pl.bytov a garazi

osobomesiace

osobomesiace-byty

osobomesiace-byty

osobomesiace-byty

osobomesiace, pričom garáž
sa počíta ako 1/4 osoby

rovnakým dielom na byt

rovnakým dielom na byt

rovnakým dielom na byt

celková pl.bytov a garazi

rovnakým dielom na byt

rovnakým dielom na byt

rovnakým dielom na byt

202 Sibírska 60, 62, 64

		skutočný náklad €	predpis zá.úhrad €	rozdiel €
1. Tvorba fondu prevádzky údržby a opráv a opráv domu				
1.1.	byty	32894,76	32894,76	0,00
1.2.	garáže nebyvajúcích	3001,80	3001,80	
2.1	prenájom SP	35899,56	35899,56	
	medzisúččet (FO) z predpisu zá.úhrad	993,14	993,14	0,00
	FO tvorba celkom	36889,70	36889,70	0,00
2. Dod. tepla na vykurovanie 299700 kWh				
	spolu	35755,31	43572,81	7817,50
	teplota	34904,50		
	ISTA(rozp PRVN)	850,75		
3. Dod. tepla na ohrev TUV 110853,50 kWh				
		14034,68	13974,73	-59,95
4. Studená voda na výrobu TUV 1621,001 m3				
		3808,54	5247,20	1438,66
5. Studená voda				
	2643 m3	6442,78	7226,87	783,89
	2 m3	4,90		
	2641 m3	6437,88		
6. Odvod zrážkových vôd 575 m3				
		688,96	761,88	72,92
7. Elektrická energia				
	3782 kWh	1697,83	2076,57	378,74
	3401 kWh	1431,24		
	381 kWh	266,59		
8. Serv. služby výťahov(paušál) a tel. vo výťahu				
		1764,54	1869,00	104,46
9. Upratovanie + udržiavanie zelene				
		4370,52	3729,50	-641,02
10. Zimná údržba				
		304,50	667,50	363,00
11. Odvoz a likv. odpadu(OLO)				
	riady	4313,4	4603,29	289,89
	odvoz nadrozm. odpadu	0		
	spolu	4313,4		
12. Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome				
	deratizácia	192	1728	836,60
	dezins proti obt.hmyzu	699,4		
	dezinfekcia COVID	0		
	spolu	891,4		
13. Havarijná služba (paušál)				
		342,14	181,44	-160,70
14. Požiarna ochrana				
		257,16	691,20	434,04
15. Poistenie obytného domu				
		913,48	1103,76	190,28
16. Ostatné fin.náklady				
	odpočet vodomerov ISTA	169,13	864,00	-77,70
	bankové popl.	305,2		
	právne služby	165		
	š príspevok zdr.za lep spr	129,8		
	poštovné riadne aj preplatky	44,35		
	popl SIPO	128,42		
	spolu	841,7		
17. Odmena SVB				
		2667,76	3352,32	684,56
18. Poplatok mandatórovi				
		7283,88	7283,88	0,00
	medzisúččet	86478,580	98933,750	12455,170
Náklady za rok 2022 spolu				
		123368,28	135823,45	12455,17
rozdiel=preplatok				12455,17

	GARAŽE		BYTY		SPOLU BYTY			
	kWh	€	kWh	€	kWh	€	kWh	€
S 60	10	80,25	881	313,04	299	135,36	1180	448,4
S 62	333	141,23	847	417,11	209	119,79	1058	536,9
S 64	38	85,11	838	322,82	227	123,02	1165	445,84
	381	286,59	2066	1053,07	735	378,17	3401	1431,24

údaje z 13 fa. rok 2022

Sibírska 60,62,64		ÚK				
TERMING, a.s.						
ÚK 13 Fa.		€ bez DPH	€ s DPH	namer. množstvo	jednotková cena s DPH	jednotková cena bez DPH
01-12/2022	var.zložka kWh	14715,27	17658,32	299700,00	0,05892	0,0491
	fix.zložka kW	14371,87	17246,24	60,612	284,5351416	237,112618
	celkom	29087,14	34904,57			
Sibírska 60,62,64		TÚV				
TERMING, a.s.						
TÚV 13 Fa.		€ bez DPH	€ s DPH	namer. množstvo	jednotková cena s DPH	jednotková cena bez DPH
01-12/2022	var.zložka kWh	5442,91	6531,49	110853,50	0,058920034	0,049100028
	fix.zložka kW	6252,66	7503,19	26,37	284,5351536	237,112628
	celkom	11695,57	14034,68			
Sibírska 60,62,64		SV do TÚV				
TERMING, a.s.						
		€ bez DPH	€ s DPH	namer. m3	cena s DPH €/m3	cena bez DPH €/m3
01-12/2022		3173,77	3808,52	1621,00	2,349490438	1,957908698

Prehľad čerpania fondu prevádzky údržby a opráv domu Sibírska 60, 62, 64 rok 2022 správa o činnosti

dátum úhrad	suma v €	popis druhu a rozsahu plnení
14.1.2022	191,09	Daň z príjmu z prenájmu SP
17.1.2022	93,60	Na základe nahlásenia pruchy preverenie funkčnosti výťahu
20.1.2022	26,97	Nákup žiaroviek aj LED na schodištia oprava zámkovej vl.
26.1.2022	72,71	Nákup zámku a zámočnicke práce
27.1.2022	6 009,84	Dodávka a mont.vodomerov s radiomodulmi/ výstavba radiovej siete
25.4.2022	53,70	Nákup LED žiaroviek
13.6.2022	198,72	Domontáž bytových vodomerov s radiomodulmi - v 2 bytoch
21.6.2022	208,4	Domontáž bytových vodomerov s radiomodulmi - v 3 bytoch
4.7.2022	24,60	Prevere. funkčn.krídla šacht. dverí, bola nečistota pod krídlom a prah
14.9.2022	219,42	Zváranie, spevnenie mreží 8ks v pivn.priestoroch
14.9.2022	64,08	Lokaliz. úniku plynu, ostavenie plynomeru, byt č. 1, príz., Sib.64
27.10.2022	8,00	Nákup farby na zafar.zvarov na mrežiach
21.11.2022	65,16	Oprava uzáveru a odvzdušnenia radiatora, 2.p., byt č. 12, Sib.60
6.12.2022	680,52	Zateplenie časti balkóna - byt č.22, 5.p Sib.60
31.12.2022	110,40	Výmena uzáveru SV v inšt. šachte v byt č. 3, prízemie Sib.60
1.1.2021-31.12.2021	1 809,12	Výkon drobnej údržby-mzdový náklad

Cerpanie spolu	9 836,33
----------------	----------

ÚČTOVNÝ STAV FPÚaO k 31.12.2022

Počiatkový stav	k 01.01.2022	149 095,61 €
-----------------	--------------	--------------

Tvorba fondu údržby a oprav 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 2022	36 889,70 €
Cerpanie	9 836,33 €
dané vlastníkom do vyúčtovania	- €
Cerpanie spolu rok 2022	9 836,33 €

Zostatok FPÚaO k 31.12.2022	176 148,98 €
------------------------------------	---------------------

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 8⁰⁰ do 12⁰⁰hod. č.tel.:02/55561769

štvrtok od 13⁰⁰ do 18⁰⁰hod. 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 periodicitá výkonu Opa OS	posledný výkon OPaOS	plánovaný výkon v rokoch	plán pre rok 2023	
elektrické zariadenia	1x za 5 r.	11.09.2018	10.09.2023	áno	
bleskozvodné zariadenia	1x za 3 r.	19.08.2020	18.08.2023	áno	
plynové zariadenia	1x za 3 r.	17.12.2020	16.12.2023	áno	
domová reg.stanica plynu	2x za rok				
hydranty	1x za rok	112021	112023	áno	
hasiace prístroje	1x za rok	112021	112023	áno	
výťahy					
OP	kvartálne	kvartálne	každoročne	áno	
OPaOS robená prevádzkovateľom	1x za 3 r.	2020	2023	áno	
OPaOS za prítomn. Techn.inšp.	1x za 6 r.	2017	2023	áno	
	predpísaná periodicitá ošetrovania	Zmena lehoty overovania:	bytové vodomery na SV aj TÚV namontované po 01.08.2019 majú jednotný čas platnosti overenia 5 rokov podľa vyhl.161/2019 z 27.05.2019		
vodomery	TÚV	1x za 5 r.	012022	012027	nie
	SV	1x za 5 r.	012022	012027	nie
merače tepla do ÚK(PRVN)	1 x 10 r.	2015	2025	nie	