

Výročná správa mandátára o výkone činností
súvisiacich s výkonom správy
obytného domu Sibírska 60,62,64, 831 02 v Bratislava za rok 2021
predkladaná v zmysle ustanovení mandátnej zmluvy, Čl.II, ods.6 účinné 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 kovovými dverami zhotovenými v r.2008. V rokoch 2012-2013 sa uskutočnila výmena stúpačiek aj spodných rozvodov SV, TÚV CTUV, kanalizácie a plynu. Stúpačky TÚV 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 (TÚV) sú zabezpečované centrálné, 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. Niektoré spoločné priestory domu - v každom vchode jeden, sú prenajaté vlastníkom bytov v dome na osobné účely.

2.
Výsledky hospodárenia

2.1. Podklady pre stanovenie predpisov mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu pre rok 2021.

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 2021 prišlo k optimalizácii/zmene predpisov všetkým vlastníkom od 07/2021. Uskutočnil sa prepočet skutočných plnení za dom v roku 2020 berúc do úvahy očakávané cenové relácie cien energií 2021.

Predpisy boli menené aj v priebehu r.2021 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 1.1.2021 až 31.12.2021

Za obdobie 1.1.2021 – 31.12.2021 bola celková predpísaná zálohová úhrada za užívanie bytov v dome stanovená vo výške: **131 541,97 eur.**

Za obdobie 1.1.2021 – 31.12.2021 boli skutočné náklady za užívanie bytov vo výške: **118 278,96 eur.**

Celkový rozdiel oproti stanovenému zálohovému predpisu za dom je preplatok **13 263,01 eur.**

Celkový zostatok včítane nebývajúcich k 31.12.2021: eur.

V zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy na služby súvisiace so správou domu domu predloží mandatár mandantovi individuálne vyúčtovanie na byt do 31.5.2022. 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 2021 ako i spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby v roku 2021 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 počiatkový stav k 01.01.2021 priebežné čerpanie v roku 2021 a konečný stav k 31.12.2021 dokladujeme v prílohe č.4 tejto správy. V prílohe č.5 predkladáme prehľad stavu vyhradených technických zariadení. Z prehľadu je čitateľné, že v r.2022 sa uskutoční výmena vodomeroch za vodomery s rádiovým zberom dát (ide o presun z r.2021 z dôvodu COVID), ale nie je potrebné uskutočňovať periodické legislatívou stanovené ošetrenia ďalších vyhradených technických zariadení, ktoré by si vyžadovali výdavok z fondu opráv .

Dodávka tepla na vykurovanie

Odčítanie spotrieb za rok 2021 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.

Teploto bolo dodávané spoločnosťou TERMING a.s. Cena tepla, ktorá bola počas roka 2021 fakturovaná dodávateľom, bola určená na základe rozhodnutí vydaných Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Počas r.2021 neboli zaznamenané zmeny cenových relácií.

Prehľad spotrieb tepla a nákladov včítane nákladov na odpočet a rozpočítanie PRVN za obdobie 01-12/2021 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)

Teploto do TUV a SV do TUV boli rovnako ako teplo do ÚK dodávané spoločnosťou TERMING a.s.. Cena tepla, ktorá bola počas roka 2021 fakturovaná dodávateľmi, bola určená na základe rozhodnutí vydaných Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Počas r.2021 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 01-12/2021 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 12/2021 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 vodomerov. Spotreba na obidvoch 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 vodomerov bol 12/2021 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.2021 nemenila.

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 sekciách 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 2021 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.

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

Upratovanie:

V priebehu r.2021 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 rôzny rozsah prác podľa sezónnosti a potreby domu. Rozúčtovanie nákladu vykoná mandatár podľa počtu bývajúcich osôb v bytoch.

Zimná údržba

Zimná údržba bola v roku 2021 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.2021 bolo zabezpečované aj vypratanie, odvoz a likvidácia veľkorozmerného odpadu zo spoločných priestorov.

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 2021 bolo nutné vykonať aj dezinfekciu proti obtiažnemu hmyzu v pivničných priestoroch a garážach..

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.

Požiarna ochrana

V zmysle platnej legislatívy je výkon preventívnych požiarnych prehliadok, kontrol hasiacich prístrojov a hydrantov zabezpečovaný priebežne jedenkrát ročne technikom požiarnej ochrany (oprávnená osoba). V roku 2021 sa neuskutočnil nákup hasiacich prístrojov ani inej vybavenosti. Boli zistené nedostatky: „spoločné priestory, ktoré sú únikovými cestami sú čiastočne zatarasené“..

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 obytneho domu

S ČSOB Poisťovňou 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 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 - lódzií..

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 2021.

Dávame do pozornosti prílohu č.5 tejto správy, z ktorej je čitateľný stav vyhradených technických zariadení v dome a lehoty ich ošetrovania stanovené legislatívou.

Odmena mandatárovi

Poplatok za výkon služieb mandatára sa v priebehu r.2021 nezmenil.

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,

Elena Múčková, v.r.
konateľka spoločnosti