



október 2006 / 3. číslo

bývajme spokojne®

www.spokojnebyvanie.sk

3

INFORMAČNÝ MAGAZÍN PRE VLASTNÍKOV BYTOV V SPRÁVE SPOKOJNÉHO BÝVANIA, s.r.o.

OBSAH

EDITORIAL	1
Vymáhanie nedoplatkov máme pod kontrolou	
Pre Vrakuňu sa cena tepla nezvyší	2
Zástupcovia vlastníkov o vymáhaní nedoplatkov v SPOBY	3
Verejnosť nám dáva pozitívne referencie	
PRIAME LINKY a zmeny v SPOBY	4
DISPLAY	5
Prvé hodnotenia budov	
Aukčný Dom, s.r.o. vám vymôže väčšie nedoplatky ...	6

KONTAKT NA REDAKCIU:
e-mail: marketing@spoby.sk
tel.: 0904 394 072

náklad: 4 600 ks
distribúcia: schránkovanie klientom správcu a priaznivcom infomagázu

PRIHLÁSTE SA na novembrový seminár!

Na posledný novembrový týždeň roku 2006 pripravujeme informačný seminár o systéme fungovania správy v Spokojnom bývaní a predstavíme kampaň na partnerský vzťah medzi vlastníkami, ich zástupcom a správcom. Zároveň vyhodnotíme plnenie strategických úloh a hospodárenia spoločnosti. Budeme sa venovať aj činnosti manažmentu a tímu SPOBY a spolu nastavíme nové úlohy zamerané na väčšiu spokojnosť našich klientov.

Presný termín seminára včas oznámime zástupcom vlastníkov. Účast' je bezplatná, pre hostí je pripravené aj malé občerstvenie. Ak máte záujem prihlásiť sa na seminár už teraz, urobte tak telefonicky alebo emailom na marketing@spoby.sk alebo na číslo: 02/ 40 20 91 19.

Editorial

Prijemne teplý október nám jeseň pripomína azda len opadaným lístím na chodníkoch. Kým dopíšem Editorial a infomagazín sa dostane do vašich schránok, počasie sa možno zmení, ale jeseň námešte na pár týždňov zostane. „Prvou lastovičkou“, ktorá tu zostala, som obrazne pomenovala prvý pekný panelák vo Vrakuni. Tridsaťročná, novovymaľovaná sivo-oranžová stavba na Toplianskej konečne ukazuje ostatným, že obnova bytových domov je správna cesta. A nielen na pohľad, ale hlavne užitočná a návratná investícia pre domácnosti. Podľa zástupcu vlastníkov tento dom ušetril opatreniami ako vyregulovanie a zateplenie, či výmena všetkých okien niekoľko desiatok tisíc na teple a iných energiách. Zatiaľ sa chválime „cudzím perím“, pretože tento dom je v správe spoločenstva vlastníkov. Ale teší nás pozitívny prístup domu, ktorý má s tým zatepleným spoločnú stenu. Bytový dom Toplianska 28-30 si práve s pomocou nás, správcu Spokojné bývanie, s.r.o., vybavuje bankový úver, ktorý sa chystá využiť rovnako pozitívnym smerom. Lastovičky odlietajú, ale jedna, naša vrakunská, nám tu zostane ako výzva pre ostatné. Dva roky sa snažíme o osvetu pomocou seminárov, infomagazínu, webstránky či letákov. Sme radi, že prvé domy minulý a v prevažnej miere tento rok investovali aspoň do vyregulovania a montáže pomerových meračov. Tak je snád len otázkou času, kedy Vrakunské sídlisko zasvieti farbami a v hospodárnejších domoch budete bývať spokojnejšie.



Jesenné číslo infomagazínu venujeme priamo otázke financií, bez ktorých sa spravovanie domu borí s obrovskými ťažkosťami. Spokojné bývanie, s.r.o. prisľúbilo ešte razantnejšie kroky ako sú výzvy či súdne cesty. A svoj slub voči svojim klientom aj dodržiava. Vlastníkov bytov povzbudzuje k rýchlejšiemu spôsobu vymáhania nedoplatkov - dražbám bytov neplatičov. Zdá sa, že aj intenzívna celovrakunská kampaň zabrala. Plagáty s nezaplatenými sumami za domy a vchody rozvešané po bránach vzbúril niektorých natoľko, že sa situácia v ich domoch začína postupne vylepšovať. Tešíme sa z toho, ale ani toto zatiaľ nestačí. Je nutné postaviť sa na jednu stranu barikády. Proti neplatičom samozrejme.

Henrieta Peškovičová, marketing

Zaujímajú nás vaše názory na tému „NEPLATIČI“, preto nám ich môžete napísať na emailovú adresu: marketing@spoby.sk, alebo poštovou adresu: Spokojné bývanie, s.r.o. Toplianska 5, 821 07 Bratislava – Vrakun. Najzaujímavejšie príspevky odmeníme malým darčekom.

Na požiadavku našich klientov, vyplývajúcu z dotazníkov a ankiet či minuloročného Focus groupu o obtiažnosti dovolania sa do SPOBY, sme zriadili priame linky na jednotlivých pracovníkov (strana 4).

Vymáhanie nedoplatkov máme pod kontrolou.

Problematike neplatičov v domoch v našej správe sa venujeme pri každej príležitosti, v každom čísle infomagazínu. Neplatenie zálohového predpisu a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv najmä z dlhodobého pohľadu, považujem za mimoriadne neetický najmä voči ostatným vlastníkom bytov. Neplatiči, keďže ich dlh je refinancovaný z kapitálových prostriedkov domu (fond prevádzky, údržby a opráv), neustále znemožňujú ďalšiu obnovu domov. Pretože dom v prípade nezaplatených záloh za služby neplatičov mína našetrené prostriedky vlastníkov na úhradu plnení za dodávku médií (teplo, voda, OLO atď.) za neplatiča. Máme nepríjemnú skúsenosť, keď dom nebol schopný uhradiť realizáciu hydraulického vyregulovania pretože nezodpovední neplatiči v dome spôsobili odčerpanie prostriedkov určených na túto akciu.



Vymáhanie nedoplatkov v našom legislatívnom prostredí je bez aktívnej a trvalo udržateľnej spolupráce správcu a vlastníkov bytov neefektívne. Vieme, že syndróm neplatičstva sa nedá odstrániť úplne. Za posledný rok však vynakladáme v Spokojnom bývaní ešte viac úsilia o naštartovanie takej spolupráce, aby sme tento problém spoločne s vlastníkami a zástupcami vlastníkov čo najviac eliminovali. To znamená, že ide o synergický proces, kedy správca, vlastníci a ich zástupcovia konáme tak, aby sme vytvorili trvalý tlak na neplatičov v našich domoch.

pokračovanie na strane 2...

Vymáhanie nedoplatkov máme pod kontrolou.

...pokračovanie zo strany 1

Finančný majetok domov

Koncom roka 2005 a najmä v roku 2006 sa plne prejavili dôsledky dopadu delimitácie prostriedkov domov na samostatné bankové účty domov. Domy sa začali správať ako samostatné účtovné jednotky z vlastným a autonómnym hospodárením. Tento stav, ktorý vyplýva zo zákona 182/93 Z. z. na jednej strane umožnil úplnú kontrolu a prehľadnosť hospodárenia jednotlivých domov, na druhej strane sa domy museli začať učiť ako sa vysporiadať s problémom neplatičov. Už tu totiž nie je správca, ktorý by vzal bremeno prefinancovania dlhu neplatičov na svoj chrbát. Spokojné bývanie síce vymáhala nedoplatky aj v minulosti, ale súdne a exekučné lehoty sú také dlhé, že vymoženie pohľadávok bez použitia spolupráce vlastníkov, alebo využitia inštitútu dobrovoľnej dražby, je často aj dvojnásobnou tortúrou. Ako som už spomenul, viaceré domy museli pozastaviť svoje investičné rozvojové plány z dôvodu nedostatku prostriedkov kvôli neplatičom. Najmä pri menších domoch je tento problém obzvlášť citlivý.

V každom prípade hodnotím samostatné hospodárenie domov ako výborný krok k tomu, aby sa vo vás vlastníkoch prebudil pocit vzťahu k vlastnému majetku a uvedomili si závažnosť problému neplatenia. Prišli by sme si aby samotní platiaci vlastníci začali konečne spoločne ťahať za jeden povraz so správcom a urýchlili tak riešenie tohto problému.

Vylad'ovanie procesu vymáhania pohľadávok v Spokojnom bývaní, s.r.o.

Bez neustálej kontroly, podrobnej evidencie platieb a tlaku zo strany technikov, právneho oddele-

nia a vhodne nastavenej marketingovej komunikácie by výška neuhradených platieb bola mnohonásobne vyššia. Zákon poveril správcu vymáhaním pohľadávok a Spokojné bývanie si v tejto činnosti udržuje výbornú úroveň. Kedykoľvek na mesačnej báze sme schopní identifikovať neplatičov a analyzovať štruktúru ich dlhu v rámci ekonomických agend. Len za tento rok sme odoslali 1287 výziev vo výške 14,768.712,- Sk z čoho sme k septembru vymohli 7,096.663,30 Sk. To znamená, že len na základe písomných výziev a telefonátov z nášho právneho oddelenia sme mali viac ako 50% úspešnosť. O ostatné pohľadávky sa stará advokátska kancelária a to formou platobných rozkazov (55), alebo exekúcií (7). Samozrejme v prípadoch, kde je vôľa dohodnúť sa na splátkových kalendároch v spolupráci so zástupcami vlastníkov používame aj tento nástroj.

Ďalším pozitívom je, že sa začal záujem aj o dobrovoľné dražby a napr. v domoch : Čiernovodská 19-23, Bučinová 16-18, Jedľová 1-5 a Stavbárska 2-4 sa byty neplatičom budú predávať systémom dražby.

Komunikácia problému neplatičov vo Vrakuni

Už počas roku 2005 sme začali problém neplatičov komunikovať s našimi klientmi v celom spektre. Pripravili sme infomagazín s ústrednou témou o neplatičoch, ktorý dostali minulú jeseň všetci naši klienti. Realizovali sme spoločne so zástupcami vlastníkov seminár kde sme problematiku neplatičov prediskutovali spoločne s advokátkou, exekútorom a zástupcom dražobnej spoločnosti. Avšak ako najdôležitejší komunikačný kanál pre tento problém vidím komunikáciu s vlastníckmi na

schôdzach vlastníkov, kde na každej schôdzi je štandardným a povinným bodom programu komunikácia problému neplatenia v konkrétnom dome spolu s informáciou o konkrétnych neplatičoch, ako aj o stave vymáhania nedoplatkov. Taktiež sme na schôdzach schválili postúpenie právomoci vlastníkov na riaditeľa/konateľa Spokojného bývania na riešenie neplatičov prostredníctvom splátkových kalendárov a rámcom na odpustenie sankcií. Problematika bola prediskutovaná na schôdzi vlastníkov minimálne raz a to vo všetkých domoch v našej správe. Efektívna je aj celoplošná komunikácia formou plagátov s nezaplatenými sumami vyvesená na bránach, takto majú vlastníci v rámci zákona o poskytovaní informácií väčšiu možnosť dozvedieť sa nielen celkový nedopla-

tok (alebo preplatok) za dom, ale aj analyticky po vchodoch. Takto vzniká na neplatičov silnejší tlak priamo od svojich susedov.

V Spokojnom bývaní momentálne funguje pravidelná komunikácia (spravidla mesačná) vo veci vývoja stavu pohľadávok a stavu ich vymáhania v dome medzi správcami a zástupcami vlastníkov. Mnohí zástupcovia potom následne spolu s nami podnikajú kroky na rýchle a efektívne vymáhanie nedoplatkov. Samozrejme nástrojom kontroly a veľkou výhodou, ktorú ponúka Spokojné bývanie, je personalizovaný portál Webdomus, kde si každý vlastník môže prostredníctvom internetu kedykoľvek skontrolovať vývoj dlhu za dom a svoje vlastné platby. Aj tento nástroj začalo využívať čoraz viac klientov. (Do Webdomusu sa do konca septembra zaregistrovalo už viac ako 500 klientov.)

Ako som už naznačil, problém neplatičov je komplikovaný a jeho riešenie bude efektívne len vtedy, keď si každý vlastník uvedomí, aký je problém neplatenia zálohového predpisu a príspevku do FPUaO na fungovanie domu. Čo spôsobí svojim susedom, keď nebude platiť. A samozrejme, aké sú dôsledky neplatenia - súdna žaloba, exekúcia, alebo až vydraženie bytu v zmysle zákona o dobrovoľnej dražbe iniciované práve jeho susedmi. Som však presvedčený, že pri dobrej informovanosti a komunikácii na jednej strane a udržaní tlaku zo strany správcu, zástupcov vlastníkov, vlastníkov na druhej sa nám podarí problém neplatičov vo Vrakuni minimalizovať. Veď máme domy, kde sme v spolupráci s aktívnymi zástupcami vlastníkov dokázali vyriešiť aj problém viacerých chronických neplatičov (Baltská 3). Záleží nám na tom, aby naši klienti bývali v krajšom prostredí. Veríme, že pri spojení síl proti neplatičom spolu dosiahneme dostatok finančných prostriedkov na účtoch domov.

**Marek Hargaš, konateľ
Spokojné bývanie, s.r.o.**

Pre Vrakuňu sa cena tepla nezvyší

Napriek všeobecnému trendu Termming, a. s. ceny tepla v Bratislave od 1. 10. 2006 nezvyšuje. Nárast nastal len na okruhoch, kde spoločnosť nakupuje teplo od Bratislavskej teplárenskej, a. s., ktorej ceny stúpili. Aktuálne cenové rozhodnutie pre Termming, a. s. nájdete na www.termming.eu v sekcii Cenové rozhodnutia, pre Vrakuňu však zostáva naďalej v platnosti Rozhodnutie č. 0457/2006/T.

**Mgr. Jana Smolková,
Marketing Termming, a. s.**



Tlačové správy

(Zdroj: www.etrend.sk, celý článok nájdete spolu s inými tlačovými správami aj na www.spoby.sk)

Správa bytov? Stále problém

Pre bytové družstvá zákazník zostáva naďalej nepriateľom, ale očakávania do budúcnosti môžu byť optimistickéjšie

[29.9.2006, TREND / Miro Sedláč]

Rozdielna kvalita

Nie je prítom rozhodujúce vlastníctvo. Aj obecný bytový podnik môže byť flexibilný, proklientsky a trhovito orientovaný.

Trebárs eseročke Spokojné bývanie, vlastnenej mestskou časťou Vrakuňa, každoročne pribúdajú noví zákazníci. A zďaleka nielen z ich mestskej časti, firma spravuje napríklad aj dom v Petržalke. Naproti tomu tamojší bytový podnik operuje s opačnou bilanciou, ročne mu z portfólia odbudne zhruba desať percent klientov. Spokojné bývanie bolo do leta aj výrobcom tepla, tieto aktivity však už prenajalo firme Termming. Dôvod? Chce sa sústrediť na správu domov, ktorá je hlavnou náplňou obcej firmy.

Spokojné bývanie marketingom, vzdelávaním klientov i prístupom k nim v Bratislave vyčnieva. Vari najväčší správca bytových domov v hlavnom meste – Stavebné bytové družstvo (SBD) II je zase typický príklad postsocialistického „podnikania“.

V Bratislave máme pozitívne referencie.

Kvalitu služieb si naši klienti vážia, a práve o tom, akým rozdielnym tempom sa oproti iným správčovským spoločnostiam od roku 2003 uberá Spokojné bývanie, s.r.o. pod vedením Mareka Hargaša hovoria nielen v tlači, ale aj referencie našich klientov. Ako jedinej správčovskej spoločnosti nám od zmeny vedenia v roku 2003 žiaden dom zo správy neodišiel, naopak, zaznamenali sme 67% nárast. K 1. novembru SPOBY spravuje 95 bytových domov, v ktorých je 4 042 bytov.

Svoj názor na vymáhanie NEDOPLATKOV nám vyjadrili aj niektorí zástupcovia vlastníkov



JUDr. Cvetana Kučerková, zástupkyňa vlastníkov bytového domu Čiernovodská 19, 21, 23 Vrakuňa (ďalej ako CK)



Mgr. Mário Becáni, zástupca vlastníkov bytového domu Krásnohorská 13, 15 Petržalka (ďalej ako MB)

Aká je situácia neplatičov vo Vašom dome?

CK – neplatiči na Čiernovodskej 19 - 23 sú stále problém, ale z pôvodných cca 240.000,- Sk na dlhoch a nedoplatkoch sme klesli na súčasných cca 110.000,- Sk.

MB – situácia je výrazne optimálnejšia ako u nášho starého správcu BP Petržalka. Presne prehľad (po osobách) mam po dohode k dispozícii 1x za dva mesiace. Ich výška výrazne kolíše, ale vo všeobecnosti ich postupne ubúda. (možno si vlastníci konečne uvedomujú zodpovednosť? :-). V poslednom období sa ľudia rozhodne snažia nedoplatky riešiť, najmä ak sú oslovení správcom, prípadne zastupujúcou advokátskou kanceláriou (toto sa totiž kedysi u pôvodného správcu nedialo a ľudia ani nevedeli, že sú neplatiči).

Najväčší problém vo vzniku nedoplatkov vidím v skutočnosti, že sa výšky zálohových platieb zvyšujú viackrát za rok a pri „reakčnom čase“ niektorých vlastníkov sa títo stávajú neplatičmi.

Zaujímajú sa vlastníci bytov o prípadných neplatičov?

CK – Samozrejme, vlastníci bytov sa o túto otázku zaujímajú a sú aj, pochopiteľne, nahnevaní na takýchto ľudí, pretože väčšinou ide síce o ľudí s problémami (či už finančnými alebo osobnými), napriek tomu takíto ľudia dokážu zafinancovať napríklad rodinnú zahraničnú dovolenku alebo výmenu okien, atď.

MB – Skôr sporadicky, najmä pri zvyšovaní ich platieb (čo s tým aspoň v našom prípade nesúvisí). Nevieť do akej miery si vlastníci priebežne zisťujú stav svojich platieb u správcu, alebo na Webdomuse, ale cestou zástupcu vlastníkov sa informujú len veľmi zriedka. Vlastníci sa väčšinou rozčulujú len v okamihu, keď im to zrovna napadne (napr. pri plošnom zvýšení platieb). Spoločenský tlak tu rozhodne neexistuje.

Čo si myslíte o vymáhaní nedoplatkov v Spokojnom bývaní?

CK – Z môjho pohľadu je vymáhanie trochu pomalé, keďže som ZV skoro 2 roky a toľko rokov nám aj trvalo, aby sme znížili dlhy na polovicu. Súčasní neplatiči sú dlhodobí neplatiči, preto v ich prípade pokladám riešenie neplatičov v bytovom dome za veľmi zdĺhavé. Prvýkrát v našom dome preto použijeme inštitút dobrovoľnej dražby bytu neplatiča.

MB – No, ak porovnávať situáciu BP Petržalka (nášho pôvodného správcu) versus SPOBY, to je ako keby som porovnal Trabant versus BMW.

BP Petržalka nám v zásade nevyňhol nič, okrem toho čomu hrozilo štvorročné premičanie (v 1/06 nám začal vymáhať nedoplatky vzniknuté v r. 2002) a kde sú ďalšie roky?

Spokojné bývanie riadne zaslalo upomienky, po nereakcii vlastníkov prišiel „pozdrav od právničky“ a zrazu sa to pohlo. Zastavili ma ľudia, pýtali sa ako pohľadávku vyrovnať, ako to vzniklo, niektorí požiadali o splátkový kalendár (mam na to právomoc zo schôdže). Ako keby si vlastníci začali uvedomovať, že môžu o byt prísť.

Rozhodne nedoplatky v Spokojnom bývaní neostávajú „zaspané - neriešené“.

Zmeny v organizačnej štruktúre

 **ING. MAREK HARGAŠ**
KONATEĽ
SPOLOČNOSTI

**ODBOR
KONATEĽA SPOLOČNOSTI**

 **SEKRETARIÁT**
ANDREA SZABÓOVÁ

 **REFERÁT PRÁVNÝCH
SLUŽIEB**
ADRIANA FABIANOVÁ

 **REFERÁT PERSONALISTIKY
A MIEZD BOŽPAPO**
FRANTIŠEK MACH

**REFERÁT
HOSPODÁRSKEJ SPRÁVY**

 **REFERÁT MARKETINGU,
PR A AKVIZÍCIE**
HENRIETA PEŠKOVIČOVÁ

 **ODBOR
FINANČNÝ**

ING. ELEONÓRA VLAČIČOVÁ

**ODDELENIE
EKONOMICKÝCH
INFORMÁCIÍ**

 **ELEONÓRA
BRADOVÁ**

 **ODDELENIE EKONOMICKEJ
SPRÁVY BD**
ZUZANA ŠKVARENINOVÁ

 **JANA
BENČÚRIKOVÁ**

 **LUBICA
URMINSKÁ**

 **PETRA
ŠOVČIKOVÁ**

 **EVA
PAVLÍČKOVÁ**


 **ODBOR
SPRÁVY
BYTOVÝCH DOMOV**

ING. ALEXANDRA LAUKOVÁ

 **ODDELENIE TECHNICKEJ
SPRÁVY BD**
ING. PETER SÉNÁŠI

 **JANKA
KUCHTOVÁ**

 **MARTA
ŠURINOVÁ**

 **FRANTIŠEK
DRAHOŠ**

**BYTOVÉ DOMY
UPRATOVAČI**

**KOTOLNE S OBČASNÝM DOHLADOM
VÁŽSKA / GEOLOGICKÁ / PÍŇIOVÁ / BOJLEROVNE**

www.spoby.sk

Telefónny zoznam Spokojného bývania, s.r.o.

klapka	útvár	meno a prezvisko	klapka	útvár	meno a prezvisko
11	na sekretariát	Szabóová Andrea	19	marketing, PR a akvizície, projekt DISPLAY	Peškovičová Henrieta
16	vedúca správy bytov	Lauková Alexandra, Ing.	10	vedúca ekonomického oddelenia	Vlačičová Eleonóra, Ing.
14	správa bytov	Kuchtová Janka	21	ekonomické oddelenie	Bradová Eleonóra
15	správa bytov	Senáši Peter, Ing.	20	právny referát	Fabianová Adriana
28	správa bytov	Šurinová Marta	23	hospodárska správa	Szabo Jozef
29	správa bytov	Drahoš František	24	personálne oddelenie	Mach František
27	ekonomika bytov	Škvareninová Zuzana	26	F A X	
17	ekonomika bytov	Benčúriková Jana			
		Šovčíková Petra			
18	ekonomika bytov	Urminská Lubica			
		Pavličková Eva			

číslo telefónu sekretariát: **PRIAMA LINKA: 45 24 81 11, 40 20 91 xx (xx - číslo klapky), 45 24 98 57, fax: 45 24 96 13**

Email: priezvisko@spoby.sk, sekretariat@spoby.sk, marketing@spoby.sk

Využívajte priamu linku pre rýchlejšie spojenie: 40 20 91 + klapka Vami volenej osoby

viac info na: display@spoby.sk

Koncom septembra sa vo francúzskom Besancone konalo pracovne stretnutie marketingových manažérov z východnej Európy pre kampaň DISPLAY.



Medzinárodné stretnutie zástupcov Maďarska, Čiech, Poľska a Bulharska pripravovalo manažérov na kampaň, na ktorej ani zástupcovia Slovenska nemohli chýbať. Za Slovensko a vlastne Vrakuňu, sa jej zúčastnila marketingová manažérka Spokojného bývania Henrieta Peškovičová: „**Dokonce sme boli vyhodnotení ako krajina s najväčším počtom vypracovaných**

hodnotení budov vo východnej Európe a s celkovým siedmym miestom v celej Európe teste za Švajčiarskom sme tiež zabodovali.“ Spolu s druhým slovenským zástupcom z nadácie EkoPolis Mgr. Ludovítom Slukom prezentovali Slovensko iba v pozitívnych farbách.

Vzhľadom k tomu, že lokálna kampaň Spokojného bývania, s.r.o. pre DISPLAY bola pre zahraničie zaujímavá, Energie Cités, ktorá projekt DISPLAY vymyslela a drží nad ním ochrannú ruku sa rozhodla osloviť nás mandátom celoslovenského zastúpenia. „**Pre nás je to výzva ako posunúť Vrakuňu správnym smerom**“ povedal konateľ Spokojného bývania, s.r.o. Ing. Marek Hargaš, vďaka ktorému sa projekt európskych rozmerov na Slovensko dostal. „**Nie je to prvá aktivita, ktorou sa snažíme vrakunským obyvateľom znížiť ich životné náklady. Avšak je potrebná aj ich súčinnosť, aby sa do obnovovania budov aktívnejšie zapájali.**“

DISPLAY kampaň sme už predstavili na verejných akciách ale aj v predchádzajúcich číslach infomagazínu. DISPLAY je vlastne zobrazenie hospodárnosti budovy, ukazovateľmi sú spotreby tepla, vody, elektrickej energie a znečisťovanie ovzdušia CO₂. Hodnotový rebríček je nastavený podobne ako na elektrospotrebičoch v siedmich kategóriách od A po G, kde trieda G je najhoršia a vo Vrakuňu najčastejšia. Snom každého domu je byť minimálne v kategórii B... a výhrou v kategórii A.

Získavanie údajov pre kalkulácie, na základe ktorých sa poster vypracuje nie je jednoduché. Vyžaduje si to trpezlivosť a hlavne spoluprácu s monopolmi ako plynárne či elektrárne. Pretože stále čakáme na údaje z elektrární o celkových spotrebách elektrickej energie, oneskorila sa aj tlač posterov, ktoré už v začiatkom novembra mali visieť v každom vchode domov v správe Spokojného bývania, s.r.o.

DISPLAY je zameraný na sledovanie hospodárnosti v prvom rade komunálnych budov, ale Spokojné bývanie si pre jeho užitočnosť zamerala časť kampane aj na bytové domy. Takto sa budú môcť aj vlastníci bytov dozvedieť v akom stave je ich dom a aké opatrenia im správca odporúča na zníženie spotrieb energií a tým vlastne zvýšenie hospodárnosti celkovej budovy. Kampani bude venovaná časť novembrového seminára a určite sa o nej dočítate v niektorých médiách.

Veríme, že DISPLAY ako predchodca povinnej certifikácie (od 1.1.2008) naučí vlastníkov domovy alebo budov vo všeobecnosti intenzívnejšie rozmýšľať o ich stave a o krokoch, ako dosiahnuť triedu A.

Tabuľka hodnotenia primárneho energetického podielu vo vrakunských budovách.

(Údaje sú porovnaním za referenčné roky 2004 a 2005 v kWh/m²/rok. „A“ je najúspornejšia budova, „G“ najmenej úsporná)

Názov budovy		2004		2005	Medziročný rozdiel
Čiernovodská 1, 3, 5	F	286	F	289	1.04%
Čiernovodská 19, 21, 23	F	280	F	281	0.36%
Bebravská 10, 12	G	336	G	328	-2.44%
Bebravská 22, 24	F	296	F	295	-0.34%
Bebravská 6, 8	G	832	G	791	-5.18%
Bebravská 2, 4	F	281	F	284	1.06%
Bebravská 26, 28	E	229	E	228	-0.44%
Bebravská 30, 32	F	261	F	261	0%
Bodvianska 13, 15	F	293	F	298	1.68%
Bučinová 16, 18	E	241	F	266	9.40%
Hnilecká 1, 3, 5	G	315	G	328	3.96%
Jedlová 1, 3, 5	F	256	F	254	-0.79%
Jedlová 2, 4, 6, 8	E	240	E	234	-2.56%
Kříková 3, 5, 7	F	257	F	269	4.46%
Poľnohospodárska 49,51	G	363	G	356	-1.97%
Toplianska 2, 4, 6	F	278	F	289	3.81%
Toplianska 18, 20, 22	F	262	F	270	2.96%
Toryská 1, 3, 5	E	248	E	248	0%
Toryská 2, 4, 6	F	291	F	299	2.68%
Toryská 7, 9, 11	F	277	F	283	2.12%
Toryská 19, 21	F	276	F	282	2.13%
Toryská 22, 24, 26	F	272	F	281	3.20%
Toryská 23, 25, 27	F	274	E	250	-9.60%
Toryská 28, 30	D	173	D	174	0.57%
Toryská 32, 34	F	295	F	288	-2.43%
Vážska 11, 13	F	270	G	318	15.09%
Vážska 15, 17, 19	F	281	G	302	6.95%
Vážska 20, 22, 24, 26, 28, 30	G	376	G	382	1.57%
Vážska 21, 23	F	284	F	287	1.05%
Žitavská 18, 20, 22	F	252	D	199	-26.63%
Čiližská 36, 38, 40	G	320	F	273	-17.22%
Bebravská 14, 16, 18	F	266	F	267	0.37%
Čiližská 32, 34	G	412	G	563	26.82%
Rajecká 38, 40	F	265	E	209	-26.79%
Toryská 8, 10, 12	F	260	F	270	3.70%
Toryská 14, 16, 18	E	249	F	269	7.43%
Toplianska 28, 30	F	252	F	274	8.03%
Korytnická 3	F	255	F	257	0.78%
Bodrocká 23, 25	G	308	G	430	28.37%
Vetvárska 13, 15, 17	F	270	F	263	-2.66%
Vetvárska 19, 21, 23	F	272	F	267	-1.87%
Ondrejovova 1	D	167	D	160	-4.38%
Ondrejovova 5	D	177	D	160	-10.63%
Ondrejovova 7	E	222	E	215	-3.26%
Ondrejovova 9	D	189	D	188	-0.53%
Hraničná 71, 73	G	372	G	347	-7.20%
Hraničná 75, 77	G	356	G	375	5.07%
Bučinová 10, 12, 14	C	125	C	132	5.30%
Čiernovodská 4	F	270	F	266	-1.50%
Čiernovodská 6	E	245	E	236	-3.81%
Kříková 4, 6, 8, 10	D	154	D	157	1.91%
Poľnohospodárska 22, 24, 26	F	263	F	266	1.13%
Rajecká 9, 11	D	182	D	181	-0.55%
Rajecká 13, 15	G	655	G	643	-1.87%
Rajecká 28, 30, 32	F	261	F	265	1.51%
Toplianska 8, 10, 12	E	250	E	248	-0.81%
Toplianska 14, 16	F	265	F	276	3.99%
Toryská 13, 15, 17	F	280	F	295	5.08%
Toryská 36, 38, 40	F	280	F	280	0%
Toryská 42, 44, 46	F	278	F	287	3.14%
Žitavská 8, 10, 12	E	246	F	259	5.02%
Čiližská 28, 30	D	165	F	284	41.90%
Čiernovodská 13, 15, 17	F	278	F	284	2.11%
Ondrejovova 11	D	177	C	147	-20.41%
Žitavská 14, 16	F	264	F	272	2.94%
Hnilecká 11, 13, 15	G	301	F	297	-1.35%
Rajecká 5, 7	D	172	D	193	10.88%

Certifikácia budov bude povinná pre vybrané stavby a budovy od 1. januára 2008. Vzťahuje sa na to zákon o energetickej hospodárnosti budov č. 555/2005 Z. z.

Dobrovoľná dražba je efektívny nástroj speňažovania majetku

Čo je vlastne dobrovoľná dražba ?

Dobrovoľná dražba je verejné konanie na vopred určenom mieste a na vopred určenom čase, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke, alebo iné právo k predmetu dražby.

Dobrovoľná dražba je jeden z najstarších a najspravodlivejších spôsobov predaja majetku. Je to vlastne tzv. „pravý trh“. Jej účastníci súťažia o predmet dražby, predbiehajú sa svojimi ponukami a to priamo pred očami verejnosti, čo často vedie k maximálnemu finančnému efektu pre navrhovateľa dobrovoľnej dražby.

Dobrovoľná dražba je tiež významný ekonomicko-právny fenomén, ktorý napomáha k výkonu práv záložných veriteľov uspokojiť sa na predmete zálohu priamo, mimo zdĺhavých a nákladných súdnych konaní a bez exekučného titulu, napr. súdneho rozhodnutia, notárskej zápisnice, v zmysle zákona a na základe uzatvorenej zmluvy so záložcom.

Navrhovateľom dobrovoľnej dražby môže byť okrem záložného veriteľa i vlastník, resp. majiteľ predmetu, ktorý ho chce veľmi výhodne a rýchlo speňažiť.

Od 1.1.2003 vstúpil do účinnosti zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorý upravuje právny rámec organizovania dobrovoľných dražieb, t. zn. verejných dražieb, organizovaných na báze podnikania. Do tohto dátumu boli možnosti draženia prebytočného majetku vlastníkom veľmi obmedzené a u záložných veriteľov nemožné, pretože títo si museli vymáhať svoje nesplatené pohľadávky len cez súd, resp. exekútora.

Dobrovoľná dražba je podobne ako realita jedným zo spôsobov predaja (speňažovania) majetku, avšak dovoľme si tvrdiť za objektívnejších, priehľadnejších a spravodlivejších podmienok.

Aký je postup pri výkone záložného práva?

(prípravil: Mgr. Marek Liso, konateľ a právnik spoločnosti Aukčný dom, s.r.o.)

Navrhovateľom dražby môže byť i záložný veriteľ ako zákonný zástupca vlastníka, t. zn. záložcu a to len v prípade, ak:

- záložca neuhradil riadne a včas splatnú pohľadávku veriteľa,

- veriteľ ho písomne urgoval na jej úhradu a záložca s ním odmietol komunikovať, resp. uzatvoril s ním dohodu o novom splátkovom kalendári, t. zn. nevyužil šancu na úhradu pohľadávky ponúkanú záložným veriteľom,
- veriteľ mu písomne oznámil v zákonom predstihu, že sa uspokojí na zálohu, napr. na založenom byte zákonným spôsobom – napr. speňažením bytu na dobrovoľnej dražbe.

Ak sú splnené tieto podmienky, uplynu-

tím 30 dní od doručenia oznámenia, resp. jeho uverejnenia v registri, má právo záložný veriteľ navrhnúť, t. zn. požiadať dražobníka o zorganizovanie dobrovoľnej dražby na záloh. Samotnej dražbe však predchádza ešte niekoľko úkonov, napr. uverejnenie oznámenia v registri dražieb, ohodnotenie zálohu všeobecnou (trhovou) cenou, obhládka (pri nehnuteľnostiach povinne a najmenej 2 krát) ... Ak sú splnené všetky zákonom požadované podmienky, môže dražobník prísť upíť k vydraženiu zálohu. Ak bude dražba úspešná, t. zn. napr. byt bude na dražbe predaný, je následne záložný veriteľ po úhrade svojej splatnej pohľadávky a účelne a preukázateľne vynaložených nákladov dražby dražobníkov,

povinný vrátiť výťažok, ktorý zostal, pôvodnému vlastníkovi (záložcovi) a podať mu podrobnú písomnú správu.

„Chcem tiež poukázať na platné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorý už nechráni pôvodného vlastníka a neprikazuje mu zabezpečiť zo strany vydražiteľa náhradný byt, ubytovanie. To znamená, že záložca, ktorý prišiel o vlastníctvo bytu, resp. domu, nemá nárok na náhradné ubytovanie.“

Výkon záložného práva sa už nemusí realizovať žalobou, súdnou zdĺhavou a finančne náročnou cestou, ale práve naopak, záložný veriteľ si môže svoje práva vymocť bez súdneho rozhodnutia, veľmi rýchlo, lacno a hlavne legálne, práve vďaka dobrovoľnej dražbe.

Porovnanie nákladov súdneho a mimosúdneho vymáhania pohľadávky záložného veriteľa:

Príklad: Záložný veriteľ – Spoločenstvo vlastníkov bytov XY eviduje voči jednému z vlastníkov pohľadávku 30.000,-Sk za nezaplatenie do fondu prevádzky, údržby a opráv. Predmetom zákonného záložného práva spoločenstva je 3 izbový byt. Spoločenstvo ako záložný veriteľ sa môže uspokojiť na zálohu dvoma spôsobmi:

Mimosúdny výkon záložného práva – predaj bytu na dobrovoľnej dražbe	Súdny spor
cca 70.000,-Sk = odmena dražobníka, odmena notára a odmena znalca	cca 200.000,-Sk = súdny poplatok za začatie konania, odmena advokáta, odmena znalca, odmena exekútora, súdny poplatok za výkon rozhodnutia
Cena dosiahnutá vydražením = 1.500.000,-Sk	Cena dosiahnutá vydražením = 1.500.000,-Sk
Výťažok vrátený dlžníkovi = 1.400.000,-Sk	Výťažok vrátený dlžníkovi = 1.270.000,-Sk
Približný čas trvania = 30 až 40 dní	Približný čas trvania = 400 až 600 dní

Stručný profil spoločnosti Aukčný Dom, s.r.o.

Obchodná spoločnosť Aukčný Dom, s.r.o., bola založená na základe Spoločenskej zmluvy uzatvorenej dňa 23.1.2003 a vznikla zápisom do Obchodného registra dňa 18.2.2003. Hlavným a špeciálnym predmetom podnikania je organizovanie dobrovoľných dražieb pre záložných veriteľov, t. zn. dražieb mimo núteného výkonu rozhodnutia, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., ktorý vstúpil do účinnosti 1.1.2003. Spoločnosť je oprávnená vykonávať organizovanie dobrovoľných dražieb na základe koncesnej listiny č. Zo – 2003/03678/4/H21.

Najväčší dôraz kladieme na vysokú odbornosť, kvalitu nami poskytovaných služieb a najmä spokojnosť našich klientov. Ochrana dôverných

informácií a serióznosť nášho konania s klientom, sú našim prvoradým záväzkom voči nemu. Služby sa snažíme poskytovať vždy tak, aby klientom vznikali čo najnižšie náklady. Vždy sa usilujeme maximálne efektívne vyhovieť všetkým predstávam a požiadavkám klienta a zorganizovať dražbu veľmi rýchlo, s cieľom dosiahnuť pre neho čo najväčší zisk.

V súvislosti s organizáciou dražieb poskytujeme komplexný právno-podradenský servis. Požiadavky klientov vždy vopred právne analyzujeme, aby sme predišli sporom, ktoré by mohli vzniknúť a tým ich zároveň chránime pred žalobami. K organizácii dobrovoľnej dražby pristupujeme iba v tých prípadoch, ak je objektívne možná



a po uzavretí zmluvy s navrhovateľom dražby.

Náš tím odborníkov sa skladá z mladých perspektívnych právnikov, licitátorov a manažérov pre styk so zákazníkmi. Taktiež úzko spolupracujeme s odborníkmi z oblasti legislatívy, znalcami a renomovanými notármi, ktorých účasť je nevyhnutná k úspešnému zakončeniu dražby. Naši právni experti sa priamo podieľali na tvorbe Zákona o dobrovoľných dražbách pri legislatívnom procese.

Kontakt: Aukčný Dom, s.r.o., Trstínska 9, 917 01 TRNAVA, telefón: 0905 469 050, fax: 033/ 553 77 57, email: aukcnydom@orangemail.sk