

Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2022

Predkladaná v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

IČO: 36740012, DIČ: 2022332400, IČ DPH: SK2022332400

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro, vložka č. 44655/B

| | |
|------------|------------------|
| Bytový dom | 202 |
| Ulica | Tomášikova 50/E |
| Mesto | 83104 Bratislava |

| Počet | bytov | nebyt.pr. | garáží |
|---------------------------------|-------|-----------|--------|
| Celkom | 79 | 8 | 43 |
| z toho v os. vl. k 31. 12. 2022 | 79 | 8 | 43 |

ÚČTY OBJEKTU

| ČÍSLO ÚČTU | POPIS | ZOSTATOK K 31.12.2022 (€) |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| SK85 1100 0000 0026 2418 4206 | Koloseo - objekt 202 (hlavný) | 46 109,11 |

Vážený vlastník,

FINANČNÉ HOSPODÁRENIE DOMU

NÁKLADY BYTOVÉHO DOMU

| POLOŽKA | PREDPIS (€) | VYÚČTOVANIE (€) | ROZDIEL (€) |
|---|-------------|-----------------|-------------|
| Fond údržby | 28 811,87 | 28 811,87 | 0,00 |
| Fond údržby garáže | 1 168,08 | 1 168,08 | 0,00 |
| Správa | 10 764,48 | 10 764,48 | 0,00 |
| Technologické zariadenia | 3 818,64 | 3 818,64 | 0,00 |
| Ústredné kúrenie | 55 767,81 | 42 162,79 | 13 605,02 |
| Studená voda | 9 965,82 | 8 546,86 | 1 418,96 |
| Ohrev TUV | 18 067,70 | 16 143,74 | 1 923,96 |
| Teplá voda | 5 400,56 | 4 354,31 | 1 046,25 |
| Strážna služba | 7 189,64 | 7 672,24 | -482,60 |
| Strážna služba - garáže | 7 286,24 | 7 769,81 | -483,57 |
| Upratovanie spoločných priestorov | 13 989,70 | 11 665,97 | 2 323,73 |
| Deratizácia | 1 039,34 | 893,96 | 145,38 |
| Deratizácia - Garáže | 163,98 | 156,24 | 7,74 |
| Deratizácia - Nebytové priestory | | 69,46 | -69,46 |
| Poistenie | 1 726,50 | 1 759,98 | -33,48 |
| Poistenie garáže | 213,42 | 218,53 | -5,11 |
| Poistenie-obch.priestory | 374,04 | 371,26 | 2,78 |
| Odvoz a likvidácia odpadu | 3 518,18 | 5 070,26 | -1 552,08 |
| Odvoz a likvidácia odpadu - Garáže | 154,26 | 140,79 | 13,47 |
| Odvoz a likvidácia odpadu-obch.priestory | 3 493,24 | 3 357,20 | 136,04 |
| Upratovanie garáže | 820,78 | 809,28 | 11,50 |
| Starostlivosť o exteriér | 4 957,64 | 8 835,98 | -3 878,34 |
| Požiarna ochrana | 665,96 | 841,14 | -175,18 |
| Požiarna ochrana garáže | 233,10 | 249,03 | -15,93 |
| Starostlivosť o zeleň | 5 074,54 | 5 398,71 | -324,17 |
| Elektrická požiarna signalizácia | 1 720,10 | 1 586,45 | 133,65 |
| Elektrická požiarna signalizácia,PCO-obch.priestory | 245,76 | 124,68 | 121,08 |
| El. energia - výťahy | 2 801,76 | 2 301,48 | 500,28 |
| Elektrická energia - garáže | 4 034,65 | 3 298,88 | 735,77 |
| El. energia spoločných priestorov | 1 323,96 | 986,35 | 337,61 |
| El. energia - vonkajšie osvetlenie | 232,98 | 140,94 | 92,04 |

NÁKLADY BYTOVÉHO DOMU

| POLOŽKA | PREDPIS (€) | VYÚČTOVANIE (€) | ROZDIEL (€) |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| El. energia - Vzduchotechnika chladenie - OP | 1 685,76 | 1 073,79 | 611,97 |
| Havarijná služba | 372,88 | 397,69 | -24,81 |
| Havarijná služba-obch.priestory | 26,20 | 29,79 | -3,59 |
| Poštovné, Bankové poplatky, Právne služby | 817,68 | 2 761,16 | -1 943,48 |
| Servis výťahov | 3 178,96 | 3 717,30 | -538,34 |
| Náklady GDPR | 1 138,80 | 1 138,80 | 0,00 |
| Merače | 7 830,00 | 7 830,00 | 0,00 |
| Spolu | 210 075,01 | 196 437,91 | 13 637,10 |

NEDOPLATKY

Nedoplatky vlastníkov a užívateľov bytov k 31.12.2022: 48 909,25 €

Počet dlžníkov: 56

Mesačná tvorba fondu v 12/ 2022

ÚČTOVNÝ STAV FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV DOMU 2022

| | | | |
|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Stav k 31. 12. 2021 | 44 346,15 € | Tvorba k 31. 12. 2022 | 38 025,96 € |
| Čerpanie k 31. 12. 2022 | 36 897,12 € | Zostatok k 31. 12. 2022 | 45 474,99 € |

STAV SPOLOČNÝCH ČASŤÍ DOMU A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

ODBORNÉ PREHLIADKY A ODBORNÉ SKÚŠKY TECHNICKÝCH ZARIADENÍ

| ODBORNÁ PREHLIADKA / SKÚŠKA | POZNÁMKA | DT. POSL. REVÍZIE | PLATNÁ DO |
|--|---|-------------------|--------------|
| Kontrola stabilného has.zariadenia - vodná clona | | 3. 1. 2023 | 3. 1. 2024 |
| Odborná prehliadka a skúška SKV | | 28. 10. 2022 | 28. 10. 2023 |
| Odborná prehliadka EPS | bez objednávky, vykonáva sa automaticky | 28. 10. 2022 | 28. 10. 2023 |
| OP a OS el.zariadenia Elektroinštalácia átrium | | 19. 6. 2020 | 19. 6. 2025 |
| OP a OS el.zariadenia Elektroinštalácia garáže | | 19. 6. 2020 | 19. 6. 2025 |
| OP a OS el.zariadenia Elektroinštalácia kotolňa | | 19. 6. 2020 | 19. 6. 2025 |
| OP a OS el.zariadenia Elektroinštalácia kotolňa VZT | | 19. 6. 2020 | 19. 6. 2025 |
| OP a OS el.zariadenia Elektroinštalácia objekt | | 19. 6. 2020 | 19. 6. 2025 |
| OP nízkotlakovej kotolne 202 (25/1984 zb) | | 12. 11. 2022 | 12. 11. 2023 |
| OP plyn.zariadenia-STL regulačná stanica | | 12. 11. 2022 | 12. 11. 2023 |
| OP TNS-expanz.tlaková nádoba | | 12. 11. 2022 | 12. 11. 2023 |
| OP vonkajšia, vnútorná prehliadka kotlov | | 12. 11. 2022 | 12. 11. 2023 |
| Pravidelná servisná prehliadka MaR | | 11. 12. 2022 | 11. 12. 2023 |
| Protipožiarna prehliadka | | 10. 2. 2023 | 10. 2. 2024 |
| Revízia bleskozvodov | Závady odstránené na mieste. | 8. 7. 2020 | 8. 7. 2023 |
| Revízia dopúšťacieho systému | | 13. 4. 2023 | 13. 4. 2024 |
| Revízia komínov | | 4. 3. 2023 | 4. 9. 2023 |
| Revízia TNS-expanz.tlaková nádoba Reflex | | 11. 9. 2019 | 11. 9. 2029 |
| Revízia vonkajších požiarnych hydrantov | | 6. 3. 2023 | 6. 3. 2024 |
| Revízia výťahov (3 mes.) | | 31. 3. 2023 | 30. 6. 2023 |
| Revízia výťahov (3 roč.) | | 10. 5. 2022 | 10. 5. 2025 |
| Revízia výťahov (6 roč.) | | 4. 2. 2019 | 4. 2. 2025 |
| Ročný servis úpravne vody | | 28. 4. 2023 | 28. 4. 2024 |
| Servis klimatizačných jednotiek a požiarnych klapiek | | 20. 6. 2022 | 20. 6. 2023 |
| Skúška a kalibrácia plynovej detekcie CO | | 19. 12. 2022 | 19. 12. 2023 |
| Tlaková skúška hadíc | | 6. 3. 2023 | 6. 3. 2024 |
| Vývoz ORL | | 8. 11. 2022 | 8. 11. 2023 |

STAV KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

| KONŠTRUKČNÝ PRVOK/ZARIADENIE | STAV | POZNÁMKA |
|---|--------------|---|
| Átrium | V norme | |
| Detské ihrisko | V norme | Realizovaná výmena |
| Dopravné značenie | V norme | |
| Elektrické rozvody a zariadenia | | 5. ročná revízia - zrealizované v r. 2020 |
| Exteriér | | Oprava zámkovej dlažby a bokladu fasády v areáli. |
| Garážový dom | | |
| Kotolňa | V norme | |
| Merače SV | V norme | Kalibrácia zrealizovaná v r. 2019 |
| Merače TUV | V norme | Kalibrácia zrealizovaná v r. 2018 |
| Pieskovisko | V norme | Priebežná kontrola |
| Piesok | V norme | Kontrola kvality piesku |
| Pomerové merače tepla | V norme | |
| Spoločné priestory - núdzové osvetlenie | Nutná oprava | Nutná výmena. |
| Strecha | V norme | Revízia - kontrola - prípadná oprava. |
| Technologické zariadenia | | |
| TUV - zásobníky | V norme | |
| TUV a UK - hlavné rozvody | V norme | |
| Vonkajšie osvetlenie | V norme | Plánovaná postupná výmena za led osvetlenie. |

Spolu predpokladaný stav FO k 31.12.2023:

71 622,37 €


IMMO Service Group, s. r. o.
Sídlo: Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava
Doručovanie: Tomášikova 46, 831 04 Bratislava
IČO: 36 740 012, IČ DPH: SK2022332400
-1-