

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 | 231 |
| Ulica | Tomášikova 50/C |
| Mesto | 83104 Bratislava |

| Počet | bytov | nebyt.pr. | garáží |
|---------------------------------|-------|-----------|--------|
| Celkom | 309 | 105 | 142 |
| z toho v os. vl. k 31. 12. 2022 | 309 | 105 | 142 |

ÚČTY OBJEKTU

| ČÍSLO ÚČTU | POPIS | ZOSTATOK K 31.12.2022 (€) |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| SK63 1100 0000 0026 2418 4214 | Koloseo - objekt 203A - 231 (hlavný) | 70 264,02 |

Vážený vlastník,

FINANČNÉ HOSPODÁRENIE DOMU

NÁKLADY BYTOVÉHO DOMU

| POLOŽKA | PREDPIS (€) | VYÚČTOVANIE (€) | ROZDIEL (€) |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Fond údržby | 97 805,04 | 97 805,04 | 0,00 |
| Fond údržby garáže | 4 351,08 | 4 351,08 | 0,00 |
| Správa | 39 110,64 | 39 110,64 | 0,00 |
| Technologické zariadenia | 13 661,76 | 13 661,76 | 0,00 |
| Ústredné kúrenie | 97 577,13 | 98 162,86 | -585,73 |
| Studená voda | 40 229,34 | 33 276,09 | 6 953,25 |
| Ohrev TUV | 57 467,14 | 57 294,83 | 172,31 |
| Teplá voda | 21 803,03 | 18 523,93 | 3 279,10 |
| Strážna služba | 28 148,12 | 30 018,38 | -1 870,26 |
| Strážna služba - garáže | 19 963,88 | 21 324,26 | -1 360,38 |
| Upratovanie spoločných priestorov | 51 214,90 | 42 686,23 | 8 528,67 |
| Deratizácia | 1 547,68 | 1 856,75 | -309,07 |
| Deratizácia pivnice | 391,24 | 378,48 | 12,76 |
| Deratizácia - Garáže | 618,74 | 604,20 | 14,54 |
| Deratizácia - Nebytové priestory | 5,08 | 0,00 | 5,08 |
| Poistenie | 7 274,28 | 7 256,96 | 17,32 |
| Poistenie garáže | 848,73 | 982,02 | -133,29 |
| Poistenie-pivnice | 80,07 | 83,21 | -3,14 |
| Odvoz a likvidácia odpadu | 15 911,33 | 19 982,70 | -4 071,37 |
| Odvoz a likvidácia odpadu - Garáže | 598,40 | 546,59 | 51,81 |
| Upratovanie garáže | 3 659,16 | 3 626,04 | 33,12 |
| Upratovanie pivnice | 315,58 | 311,28 | 4,30 |
| Starostlivosť o exteriér | 17 171,36 | 30 113,39 | -12 942,03 |
| Požiarna ochrana | 2 044,52 | 2 508,95 | -464,43 |
| Požiarna ochrana garáže | 738,70 | 1 008,55 | -269,85 |
| Požiarna ochrana pivnice | 208,50 | 195,45 | 13,05 |
| Starostlivosť o zeleň | 18 627,36 | 20 072,49 | -1 445,13 |
| Elektrická požiarna signalizácia | 6 675,10 | 6 137,33 | 537,77 |
| El. energia - výťahy | 11 844,31 | 9 995,11 | 1 849,20 |
| Elektrická energia - garáže | 9 919,09 | 7 930,55 | 1 988,54 |
| Elektrická energia - pivnice | 86,30 | 71,72 | 14,58 |

NÁKLADY BYTOVÉHO DOMU

| POLOŽKA | PREDPIS (€) | VYÚČTOVANIE (€) | ROZDIEL (€) |
|---|-------------------|--------------------|------------------|
| El. energia spoločných priestorov | 5 633,38 | 4 283,62 | 1 349,76 |
| El. energia - vonkajšie osvetlenie | 862,86 | 524,82 | 338,04 |
| Havarijná služba | 1 463,48 | 1 556,04 | -92,56 |
| Poštovné, Bankové poplatky | 581,08 | 618,70 | -37,62 |
| Poštovné, Bankové poplatky, Právne služby | 2 542,40 | 6 913,91 | -4 371,51 |
| Náklady GDPR | 4 386,20 | 4 386,20 | 0,00 |
| Merače | 27 900,00 | 27 900,00 | 0,00 |
| Spolu | 613 266,99 | 616 060,16 | -2 793,17 |

NEDOPLATKY

Nedoplatky vlastníkov a užívateľov bytov k 31.12.2022: 59 257,44 €

Počet dlžníkov: 319

Mesačná tvorba fondu v 12/ 2022

ÚČTOVNÝ STAV FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV DOMU 2022

| | | | |
|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Stav k 31. 12. 2021 | 112 194,13 € | Tvorba k 31. 12. 2022 | 132 431,51 € |
| Čerpanie k 31. 12. 2022 | 113 896,98 € | Zostatok k 31. 12. 2022 | 130 728,66 € |

STAV SPOLOČNÝCH ČASTÍ 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 |
| Odborná prehliadka garážových brán | | 4. 5. 2023 | 4. 8. 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 203 (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 | | 15. 11. 2022 | 15. 11. 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 | | 26. 6. 2022 | 26. 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 obkladu fasády v areáli. |
| Garážový dom | | |
| Kotolňa | V norme | |
| Merače SV | V norme | Kalibrácia zrealizovaná v r. 2019 |
| Merače TÚV | 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. |
| Spoločné priestory - stropy | | |
| Strecha | | Revízia - kontrola - prípadná oprava. |
| Technologické zariadenia | | |
| TÚV - zásobníky | V norme | |
| TÚV a UK - hlavné rozvody | V norme | |
| Vonkajšie osvetlenie | V norme | Plánovaná výmena za led osvetlenie |

Spolu predpokladaný stav FO k 31.12.2023:

221 993,25 €


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