



SPRAVODAJ

Okresné správcke bytové družstvo Prievdza

Číslo : 2/2015



Znova sa Vám dostáva do rúk Spravodaj OSBD. Tak, ako sa už stáva tradíciou, chceme prostredníctvom spravodaja poskytnúť v skrátenej forme potrebné informácie pre vlastníkov a nájomcov bytov a NP, aby sa mohli lepšie orientovať v spleti zákonov a nariadení spojených s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru a tak v rámci svojich možností prispieť k zlepšeniu úrovne bývania v bytových domoch. Prvoradým záujmom OSBD je zvýšiť informovanosť ľudí bývajúcich v bytových domoch v správe OSBD a nastaviť jasné pravidlá a kompetencie jednotlivých zainteresovaných strán, teda vlastníkov bytov a NP a správcu pri koordinovanej činnosti, ktorou je správa bytového a nebytového fondu. Ďalšie potrebné informácie z oblasti správy nájdete na našej webovej stránke www.osbdpd.sk, resp. sa ich môžete dozvedieť pri osobnej návšteve OSBD v jeho sídle na ulici Stavbárov č. 6 v Prievdza. Informácie Vám budú poskytnuté v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov.



Legislatíva

V roku 2015 bolo prijatých niekoľko legislatívnych noriem, ktoré bezprostredne ovplyvňujú nielen činnosť správckých spoločností, ale taxatívne určujú povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Sú to najmä:

- (1) Zákon 246/2015 zo dňa 22. septembra 2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý nadobúda účinnosť 1.1.2016
- (2) Zákon 129/2015 zo 14. mája 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Tento zákon nadobudol účinnosť 1.9.2015.

Výklad ustanovení nových zákonov bol vykonaný na prezentačnom dni OSBD konanom dňa 28.10.2015. Úplné znenie zákonov spolu s výkladom a podrobnejšie informácie o ich obsahu je možné získať priamo na OSBD.



Informujeme Vás

Pripravovaná legislatíva bude mať za následok povinnosť vlastníka budovy (bytového domu) zabezpečiť meranie spotreby tepla a vody v bytovom dome a to na každom vykurovacom telese (radiátore), resp. meracom mieste. Bytové domy v správe OSBD má v drvivej väčšine zabezpečené meranie spotreby tepla na vykurovacích telesách.

V súčasnosti sú osadené rôznorodé tzv. „pomerové merače tepla“ ako napr.:

- odparovacie pomerové merače (najnepresnejší spôsob merania spotreby tepla)
- pomerové merače bez rádiového modulu (odčítavanie nameraných hodnôt je potrebné vykonať fyzicky, je potrebný vstup do bytovej jednotky, existencia rizika výskytu chyby zapríčinej ľudským faktorom)
- pomerové merače s rádiovým modulom (odčítavanie nameraných hodnôt sa vykonáva automaticky prostredníctvom tzv. zberníc, bez potreby vstupu do jednotlivých bytových jednotiek a tiež sa eliminuje riziko chybovosti spôsobenej ľudským faktorom).

Rozpočítavanie spotreby tepla a vody v bytových domoch v správe OSBD zabezpečujú zmluvní partneri TECHEM spol. s r. o. Bratislava a ista Slovakia, spol. s r. o. Bratislava.

V záujme nielen udržania trendov, ale hlavne z dôvodu zvýšenia presnosti nameraných hodnôt pri spotrebe tepla, eliminovania rizík spôsobených ľudským faktorom a zvýšenia komfortu bývajúcich OSBD odporúča bytovým domom orientovať sa pri výmene pomerových meračov na merače s rádiovým modulom a ten istý postup zvoliť aj pri výmene vodomeroch studenej a teplej vody. Najvhodnejším obdobím pre výmenu starých vodomeroch a ich nahradenie novými vodomermi vybavenými rádiovým modulom je doba ich povinného ciachovania (vodomer na meranie spotreby studenej vody každých 6 rokov, vodomer na meranie spotreby teplej vody každé 4 roky)

Nechajme však prehovoriť odborníka! Opodstatnenosť zabezpečenia si merania spotrieb tepla a studenej a teplej vody v bytových domoch meracou technikou vybavenou rádiovými modulmi ozrejmuje v nasledujúcom článku, spoločnosť s ručením obmedzeným



ktorá vysvetľuje čomu všetkému napomáha moderná meracia technika a ako je možné zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov získať potrebné informácie o konkrétnych spotrebách tepla a studenej a teplej vody a tiež v ňom nájdete odpovede na niektoré aktuálne otázky k danej problematike.

Modernizáciou pomerových rozdeľovačov tepla môžete ušetriť až 11 % nákladov na energiu za teplo

Bratislava, 23. novembra 2015 - Smernica EÚ o energetickej efektívnosti nariaďuje zabezpečenie individuálnych meradiel spotreby tepla, ako aj sprístupnenie informácií o spotrebe energií v kratších časových intervaloch. Majitelia bytov v každom bytovom dome s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 500 m², ktorý je zásobovaný centrálnym zdrojom tepla, majú už len rok na to, aby nainštalovali pomerové rozdeľovače tepla alebo iné určené meradlá, ktoré zobrazujú skutočnú spotrebu energie a poskytujú informácie o histórii tejto spotreby.

Čo by mali urobiť vlastníci bytov a správcovia, ak v bytoch ešte nemajú merače, alebo merače plánujú vymeniť? Opýtali sme sa **Jany Machkovej, riaditeľky spoločnosti ista Slovakia**, ktorá nám vysvetľuje, čo nová legislatíva nariaďuje a zároveň radí, ktorá technológia merania tepla v bytoch je najvhodnejšia, a z dlhodobého hľadiska efektívna.

Mohli by ste nám vysvetliť vplyv Smernice o energetickej efektívnosti na vlastníkov bytov v súvislosti s meraním tepla? Koľkých bytových domov sa táto povinnosť týka?

Rozpočítavanie nákladov na teplo iba podľa plochy bytu bude o rok minulosťou. Na základe legislatívnych požiadaviek Európskej únie a Slovenskej republiky (v zmysle zákona č. 100/2014, ktorým sa menil a dopĺňal zákon č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike na základe transpozície Smernice Európskeho parlamentu a Rady č. 2012/27/EU o energetickej efektívnosti /ďalej len „smernica EED“/), je **definovaná povinnosť inštalovať pomerové rozdeľovače tepla alebo iné určené meradlá do konca roka 2016** vo všetkých bytových domoch, ktoré sú zásobované centrálnym zdrojom tepla a majú celkovú podlahovú plochu väčšiu ako 500 m². Rok a pol po

prijatí tohto zákona ešte stále nie sú vo všetkých dotknutých bytových domoch nainštalované určené meradlá alebo pomerové rozdeľovače tepla, ktoré by povinnosť rozpočítavania skutočne spotrebovaných energií umožňovali. Podľa našich interných analýz sa jedná približne o 20 % bytov.

Aký je rozdiel medzi určenými meradlami a pomerovými rozdeľovačmi tepla? Môžete vysvetliť ich fungovanie v praxi?

Merače tepla umožňujú exaktné meranie spotreby tepla vo fyzikálnych jednotkách. Inštalujú sa priamo do potrubia vykurovacieho systému a pomocou dvoch senzorov merajú teplotu prietoku na vstupe a teplotu prietoku na späťočke vykurovacieho okruhu budovy. Spotreba sa následne určí z výsledného rozdielu teplôt a množstva pretečenej vody. Tieto meradlá podliehajú pravidelnému metrologickému overeniu, s čím sú spojené ďalšie náklady.

V mnohých bytových domoch na Slovensku nie je inštalácia meračov tepla technicky možná a nákladovo efektívna, a preto legislatíva umožňuje alternatívny spôsob merania spotreby tepla na vykurovanie pomocou pomerových rozdeľovačov tepla. Pomerový rozdeľovač tepla zaznamenáva teplotu vykurovacieho telesa, teplotu vzduchu v miestnosti a vyhodnocuje ich rozdiel. Na základe tohto rozdielu dochádza k načítaniu dielikov, ktoré sú podkladom pre výpočet spotrebnej zložky.

Implementovanie smernice o energetickej efektívnosti nie je konečné. Ďalšie zmeny ešte pribudnú. Aké povinnosti nás v tomto smere čakajú?

Smernica zásadne ovplyvní aj poskytovanie informácií v oblasti merania tepla a vody a rozúčtovania nákladov na teplo a vodu. Smernica totiž ukladá povinnosť informovať spotrebiteľa o jeho spotrebe energií v kratších časových intervaloch, nielen raz ročne. **Takéto poskytovanie informácií je však možné iba vtedy, ak bytové domy budú vybavené vhodnou technológiou, napríklad digitálnou alebo rádiovou.** Naším zákazníkom preto odporúčame obojsmerné elektronické pomerové rozdeľovače tepla a vodomery, ktoré sú vybavené rádiovým modulom. V prípade potreby či záujmu využívať online služby, ktoré umožňujú sledovanie dennej spotreby tepla a vody cez webovú stránku, sa merače jednoducho integrujú do rádiového systému.



Aké možnosti sledovania spotreby tepla existujú? Viete nám odporučiť účinné tipy ako sledovať spotrebu tepla v bytoch?

Ideálnym riešením pre bytové domy je diaľkový odpočet dát, založený na rádiovkej technológii, s integráciou údajov na internetový portál. Údaje z pomerových rozdeľovačov tepla, meračov tepla či vodomeroch sú odčítané automaticky bez potreby vstupu do bytov a cez rádiovú sieť prenesené do systému rozpočítavania a na internetový portál. Vlastníci bytov, ako aj správcovia, tak môžu monitorovať svoju dennú spotrebu energií, kedykoľvek z pohodlia domova. V prípade potreby môžu okamžite regulovať svoje spotrebiteľské správanie, a tým znížiť výdaje na domácnosť.

Ďalšou alternatívou je sledovanie spotreby tepla priamo z displeja elektronického pomerového rozdeľovača tepla. Táto metóda je však náročnejšia na vyhodnocovanie. Najnovšie analýzy našej spoločnosti dokazujú, že nájomníci, ktorí sú častejšie informovaní o svojich spotrebách, sú úspornejší než ich susedia. **V priemere spotrebujú o 11 % menej energie na vykurovanie.** Z týchto dôvodov inštaláciu elektronických rádiových pomerových rozdeľovačov tepla a rádiových vodomeroch v bytových domoch odporúčame.

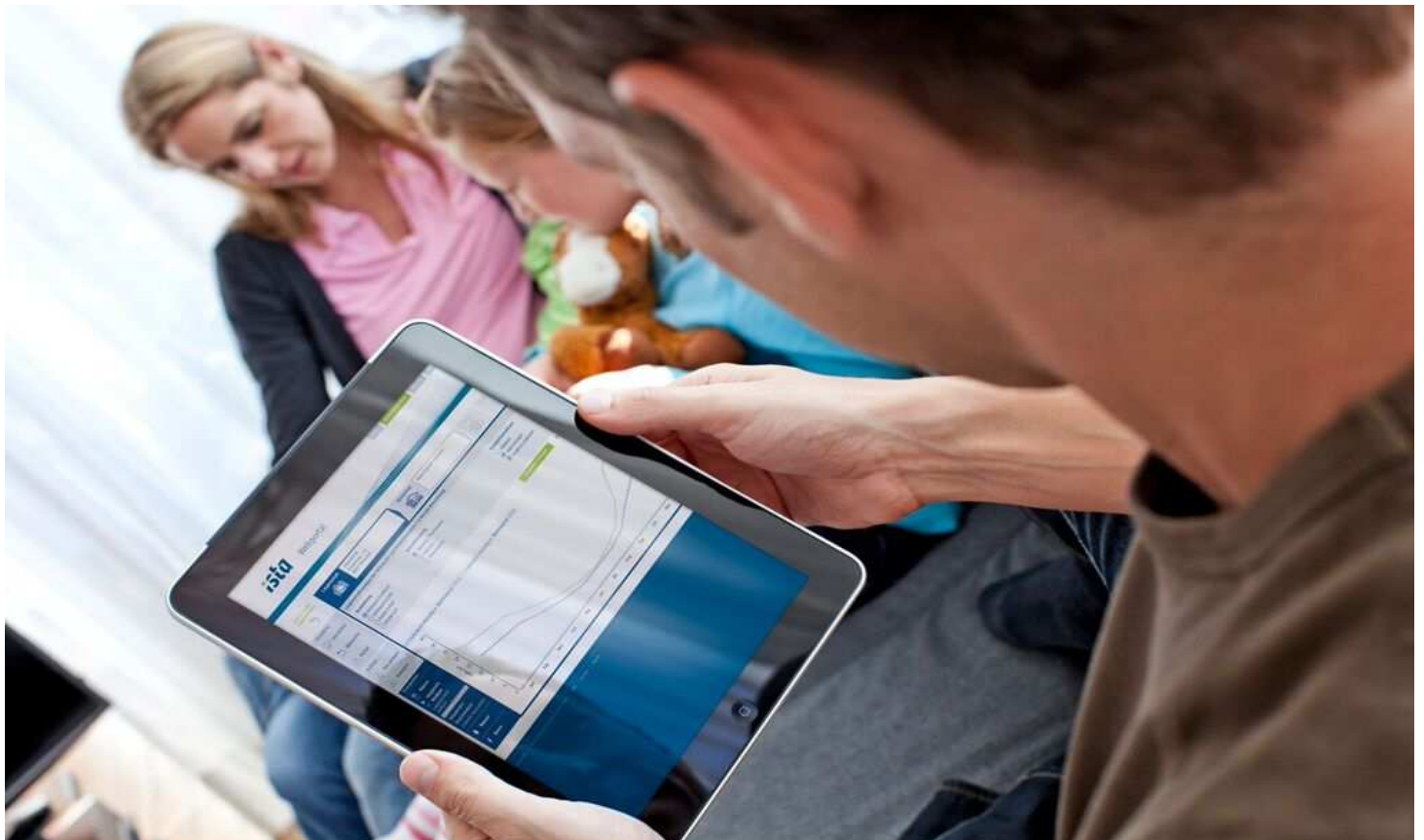
Výhody rádiovkej technológie s integráciou údajov na internetový portál:

- merače vybavené digitálnou a rádiovou technológiou sú presnejšie, rýchlejšie a lepšie chránené proti neoprávnenému zneužitiu dát;
- proces získavania dát je rýchlejší a ich spracovanie je jednoduchšie;
- odpočty z meračov sa vykonávajú na diaľku **bez potreby vstupu do bytov či domov**;
- chyby zapríčinené ľudským faktorom sú eliminované;
- sledovanie dennej spotreby energií je možné kedykoľvek počas roka cez online služby;
- vaše spotreby energií budete mať pod kontrolou, a tým môžete **znížiť výdaje na vašu domácnosť**.

Viac informácií o rádiovkej technológii a online službách nájdete na: www.ista.sk., alebo na adrese

ista Slovakia, s.r.o. Podunajská 25 821 06 Bratislava

Telefón: 02/402 409 99 E-mail: ista@ista.sk



Aktuálne dôležité termíny vyplývajúce z legislatívy:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1) | vyregulovanie vnútorných sústav TÚV a ÚK | 31. december 2015 |
| 2) | certifikácia bytových domov | 31. december 2015 |
| 3) | povinné zavedenie merania spotrieb tepla a vody | 31. december 2016 |



Novinky

V roku 2015 bol v Národnej rade Slovenskej republiky prijatý zákon č. 246/2015 o správcoch bytových domov. Z neho vyplynuli pre OSBD niektoré povinnosti, ktoré musia byť splnené z toho dôvodu, aby mohlo aj naďalej vykonávať správcovskú činnosť v plnom rozsahu.

Z toho dôvodu, že sa na trhu objavujú tzv. „kufříkovi“ správcovia, ktorí veľakrát nevyberanými metódami lákajú pod svoje krídla bytové domy a to aj napriek vedomiu, že nie sú schopní v plnom rozsahu zabezpečiť činnosti v oblasti správy bytového a nebytového fondu vám prinášame v skrátenej forme výpis povinností, ktoré musí správcovská spoločnosť vo všeobecnosti splniť, aby vyhovel zákonu a z neho vyplývajúcim nariadeniam.

Povinnosti správcu podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov

Dňa 01.01.2016 vstúpi do účinnosti nový zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov, z ktorého osobám vykonávajúcim správu bytových domov vyplývajú nové povinnosti, a to v nasledovnom rozsahu:

1) Správca musí mať určeného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorá sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa ust. § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 568/2009 Z.z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zodpovedný zástupca musí byť vo vzťahu k správcovi v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas a musí byť dôveryhodnou osobou v zmysle zákona o správcoch bytových domov.

2) Správca musí mať sídlo na území SR.

3) Správca musí mať zriadenú kanceláriu na účely uplatňovania práv vlastníkov, ktorá

- musí byť označená obchodným menom správcu a označením „Správa bytových domov“;
- musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny,
- musí byť zriadená vo verejne prístupnej budove.

4) Správca musí mať uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy.

5) Správca musí mať vydané živnostenské oprávnenie v predmete činnosti správa a údržba bytového fondu.

6) Správca musí byť zapísaný do zoznamu správcov vedenom Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Zápis do zoznamu sa vykonáva na základe písomnej žiadosti správcu.

Vyššie uvedené povinnosti je správca povinný splniť najneskôr do 31.12.2017. V opačnom prípade nebude môcť vykonávať správu bytových domov.



O z n a m y

V mesiaci august 2015 bol OSBD udelený certifikát „Dôveryhodná firma 2015“ za bezchybné plnenie si povinností v oblasti správcovskej činnosti a za korektný prístup ku klientom

Na pôde OSBD sa mesiacoch september a október 2015 sa konali členské schôdze členov OSBD

Dňa 2.10.2015 obdržalo OSBD stanovisko Krajského riaditeľstva HaZZ v Trenčíne k problematike uzamykania vchodových dverí. Zo spomínaného stanoviska vyberáme:

„ v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany pred požiarmi, konkrétne § 5, písm. b) Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, má právnická osoba a fyzická osoba – podnikateľ povinnosť, okrem iného, označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné a prístupy k nim.

Uzamknutím vchodových dverí, ktoré sú vlastne únikovým východom na voľné priestranstvo v prípade mimoriadnej udalosti a následnej evakuácie osôb, dôjde minimálne k spomaleniu evakuácie osôb s možnosťou vzniku panikovej situácie. V zmysle výkladu nášho nadriadeného orgánu s nadväznosťou na všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi s technickým obsahom, musí byť otváranie dverí na únikovej ceste riešené jednoduchým úkonom – pootočením kľučky s následným potlačením dverí v smere úniku, prípadne vytvorením tlakovej sily na zvislé, vodorovné madlo panikového kovania, ktorým by mali byť vybavené bytové domy postavené v období posledných cca 10 rokov. V prípade starších bytových domov je nutné pristúpiť k takým technickým opatreniam na vchodových dverách, ktoré by jednak zamedzili prístupu nepovolaných osôb do bytových domov z vonkajšej strany, ale súčasne by neobmedzovali obyvateľov a osoby, ktoré sa s vedomím obyvateľov bytového domu v dome zdržujú (nájomníci, osoby na návšteve) v prípade úniku z objektu bytového domu pri mimoriadnej udalosti.“

Z uvedeného vyplýva, že vchodové dvere na bytových domoch a tým sa myslí všetky mimo dverí do bytov by sa mali otvárať v smere úniku, teda smerom von.

Z dôvodu, že väčšina vchodových dverí sa v súčasnosti odvíra dovnútra sme sa informovali, či je potrebné pristúpiť k rekonštrukcii vchodových dverí na bytových domoch v správe OSBD tak, aby vyhovovali požiadavkám legislatívy.

Zistili sme, že Vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č 94/2004 Z. z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v § 71, ods. 2 hovorí: „Dvere na únikovej ceste (rozumej v tomto prípade vchodové dvere do bytového domu), okrem dverí na začiatku únikovej cesty (rozumej dvere do bytovej jednotky) sa musia otvárať v smere úniku pootáčaním dverových krídel v postranných závesoch, alebo v čapoch; **to NEPLATÍ na dvere, ktoré vedú zo stavby určenej na bývanie na voľné priestranstvo a na dvere vedúce zo stavby na voľné priestranstvo cez ktoré sa vykonáva evakuácia najviac 100 osôb.**

Z uvedeného vyplýva, že **NIE JE** potrebné riešiť otváranie vchodových dverí na bytových domoch v správe OSBD.

Dňa 28.10.2015 sa konal na pôde OSBD prezentačný deň, ktorý bol zameraný na:

- potrebu vyregulovania vnútorných sústav ÚK a TUV
- alternatívne zdroje (tepelné čerpadlá, solárne kolektory)
- možnosti financovania obnovy domu (ŠFRB)
- meranie spotreby tepla a studenej a teplej vody v bytových domoch (meracia technika vybavená rádiovým modulom)



Vláda Slovenskej republiky schválila pravidlá pre financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania. Bližšie informácie o tejto forme financovania je možné získať na ekonomickom úseku OSBD priamo v jeho sídle.

V súčasnej dobe je do osobného vlastníctva prevedených cca 90% bytov nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza.

V prípade záujmu tých, ktorí ešte nemajú byty prevedené do osobného vlastníctva o uskutočnenie tohto kroku je OSBD na realizáciu tohto procesu pripravené a má dostatočné kapacity na jeho bezodkladné a promptné zavŕšenie.

Záujemcovia o prevod bytov do osobného vlastníctva sa môžu obrátiť priamo na pracovníkov OSBD, konkrétne p. Ing. Kurekovú; č. t. 046/515 54 63 a p. Ing. Hudecovú; č. t. 046/515 54 13.



V a š e o t á z k y

1) Som členom družstva a rád by som vedel, aké práva mi vyplývajú zo zákona 182/1993 Z. z. pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov a NP, alebo formou písomného hlasovania?

Odpoveď:

Odpoveď na túto otázku je možné rozdeliť na dve časti a to:

- ak ste člen družstva a máte byt v osobnom vlastníctve, máte právo hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a NP a tiež formou písomného hlasovania v súlade s listom vlastníctva v rozsahu vlastníka jedného bytu má právo na jeden hlas (aj keď sú na liste vlastníctva napísaní ako majitelia bytu viaceré osoby, hlasujú v súlade, teda jeden hlas na jeden byt)

- ak ste člen družstva a užívanie bytu je založené na základe nájomnej zmluvy, NEMÁTE právo v zmysle uvedeného zákona hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a NP a ani formou písomného hlasovania
- vlastník bytu môže písomne splnomocniť na hlasovanie ľubovoľnú osobu, okrem správcu a to buď v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu, alebo na konkrétne hlasovanie. Ak je splnomocnenie vystavené na konkrétne hlasovanie, musí v ňom byť uvedené aj to, ako má splnomocnenec hlasovať o jednotlivých otázkach. Splnomocnenie musí byť v listinnej podobe, úradne overené a splnomocnenec sa ním preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov bytov a NP.
- kandidáti na volené funkcie zástupcov vlastníkov bytov a NP nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu a NP ak sa jedná o ich voľbu.

2) Aký je rozdiel medzi funkciou zástupcu vlastníkov bytov a NP a predsedu členskej samosprávy?

Odpoveď:

Medzi spomínanými funkciami je značný rozdiel a spočíva najmä v nasledovných skutočnostiach:

- zástupca vlastníkov bytov a NP v bytovom dome je volený z radov vlastníkov bytov a NP samotnými vlastníckmi a za výkon funkcie mu prináleží odmena, ktorú mu tiež navrhujú a schvaľujú vlastníci bytov a NP a je vyplácaná z finančných prostriedkov bytového domu
- funkcia predsedu členskej samosprávy je funkciou čestnou a za jej výkon neprislúcha žiadna odmena

3) Má správca právo použiť prostriedky z FPÚaO domu aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome?

Odpoveď:

Správca môže použiť prostriedky z FPÚaO aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome iba v súlade s § 9, ods. 4 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a na zabezpečenie zákonom stanovených opatrení (revízie vybraných technických zariadení, opatrenie vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a noviel, energetických zákonov a pod.)

Informácia o otváracích hodinách OSBD Prievidza

Počnúc mesiacom marec 2014 uviedlo OSBD Prievidza do praxe zmenu úradných hodín nasledovne:

PONDELOK: 8:15 hod. – 11:15 hod. 12:00 hod. – 15:30 hod.

UTOROK: nestránkový deň, práca v teréne, administratívne úkony

STREDA: 7:15 hod. – 11:15 hod. 12:00 hod. – 16:30 hod.

ŠTVRTOK: 8:15 hod. – 11:15 hod. 12:00 hod. – 15:30 hod.

PIATOK: 7:15 hod. – 11:15 hod. 12:00 hod. – 12:30 hod.

Mimoriadne prípady a neodkladné požiadavky vlastníkov bytov a NP vybaví zamestnanci OSBD aj mimo stránkových hodín a to na základe súhlasu riaditeľa Správy OSBD.

Vydalo Okresné správcovské bytové družstvo v Prievidzi.

Spravodaj je určený pre informovanie bývajúcich v bytových domoch v správe OSBD.

Za správnosť: Ing. Vladimír Meszároš riaditeľ OSBD.