



# SPRAVODAJCA

**Okresné správce bytové družstvo Prievidza**

Číslo : 1/2016



Opäť sa Vám prostredníctvom Spravodajcu OSBD, dostávajú do rúk potrebné informácie, ktorých cieľom je lepšia informovanosť Vás, vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu. Situácia v oblasti bývania, ochrany zdravia a majetku s ním spojenej a samotného výkonu správy bytového a nebytového fondu je natol'ko zložitá, že každá informácia, ktorá je pre vlastníka bytu a nebytového priestoru relevantná má svoju váhu a napomáha k vytváraniu transparentného vzťahu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nielen medzi sebou, ale aj vo vzťahu k správcovi a štátnym inštitúciám.

Informácie z oblasti správy bytového a nebytového fondu nájdete tiež na webovej stránke správcu [www.osbdpd.sk](http://www.osbdpd.sk), na portály [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) resp. pri osobnej návšteve OSBD v jeho sídle na ulici Stavbárov č. 6 v Prievidzi.

Informácie sú poskytované v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s dôrazom na splnenie požiadaviek zákona o ochrane osobných údajov.



## Legislatíva

### Výber z platnej legislatívy v oblasti energetiky a metrológie

1/ Zákon 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (certifikácia budov)

2/ Zákon 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vyregulovanie vnútorných sústav ÚK a TÚV)

3/ Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla v znení vyhlášky č. 358/2009 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla (pomerové merače vs. podlahová plocha bytu, osadenie pomerových meračov, vodomerov, ich výmena a pod.)

4/ Zákon 142/2000 Z.z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Vyhláška Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole č. 210/2000 (povinnosť overovať vodomery v intervaloch studená voda – každých 6 rokov teplá voda každé 4 roky)

5/ Zákon č. 657/2004 Z. z. Zákon o tepelnej energetike (povinnosť osadenia pomerových meračov spotreby tepla v termíne do 31.12.2016)

### Povinnosť inštalovať merače tepla do konca roka 2016

Zabezpečenie merania spotreby tepla u konečného spotrebiteľa určeným meradlom, pomerovým rozdeľovačom tepla alebo alternatívnym nákladovo efektívnym spôsobom merania spotreby tepla, ako aj sprístupnenie informácií o spotrebe energií v kratších časových intervaloch

nariaďuje smernica Európskeho parlamentu a Rady 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti.

Na základe legislatívnych požiadaviek Európskej únie a Slovenskej republiky (zákon č. 100/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a na základe transpozície vyššie uvedenej smernice Európskeho parlamentu a Rady („smernica EED) je definovaná povinnosť zabezpečiť u konečného spotrebiteľa na náklady vlastníka budovy obstaranie, zapojenie a udržiavanie určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov tepla do konca roka 2016 vo všetkých bytových domoch, ktoré sú zásobované centrálnym zdrojom tepla a majú celkovú plochu väčšiu ako 500 m<sup>2</sup>. Legislatíva pripúšťa aj alternatívny nákladovo efektívny spôsob merania spotreby tepla.

Cieľom týchto opatrení je spravodlivejšie rozdelenie nákladov na spotrebu tepla a motivácia všetkých užívateľov bytov a NP k efektívnejšiemu a zodpovednejšiemu využívaniu energií.



### **Informujeme Vás**

#### **Informácia o konaní volebného Zhromaždenia delegátov Okresného správcovského bytového družstva**

Z dôvodu uplynutia volebného obdobia pre roky 2011 až 2015 sa začiatkom roka 2016 konalo volebné Zhromaždenie delegátov Okresného správcovského bytového družstva, ktorého úlohou bolo v zmysle Čl. 28, bod 4 platných Stanov ukončiť pôsobnosť orgánov družstva vykonávajúcich činnosť vo volebnom období 2011 až 2015, zvoliť nové orgány družstva pre volebné obdobie rokov 2016 až 2020 a taktiež prijať hlavné úlohy družstva pre nastávajúce volebné obdobie.

Z podrobnej správy o činnosti Predstavenstva OSBD Prievidza, plnení hlavných úloh za ostatné volebné obdobie rokov 2011 až 2015 a úlohách

OSBD pre nadchádzajúce volebné obdobie, ktorú predniesol jeho predseda p. Teodor Palkovič vyplynuli niektoré dôležité informácie o práci družstva za posledné volebné obdobie. Bolo jasne deklarované, že družstvo dlhodobo zaznamenáva pozitívny hospodársky výsledok a jeho ekonomická pozícia je silná a stabilná.

V súčasnej kondícii si družstvo môže dovoliť zo svojich voľných finančných zdrojov za výhodných podmienok podporiť bytové domy v ich zámeroch zvyšovať kvalitu a komfort bývania.

#### **Z ďalších dôležitých informácií pre vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v správe OSBD.**

##### **Viete že:**

- družstvo vykonávalo k 31.12.2015 správcovskú činnosť pre 8 708 objektov. Konkrétne sa jedná o 8.123 bytov, 30 nebytových priestorov, 138 garáží a 417 spoločných priestorov.
- družstvo zaviedlo postup elektronického zabezpečovania evidencie úloh, podnetov a požiadaviek zo schôdzí vlastníkov.
- významným krokom v oblasti optimalizácie spotrieb energií bolo naštartovanie zabezpečovania hydraulického vyregulovania tepelných sústav v bytových domoch.
- v záujme úspory finančných prostriedkov pre bytové domy sa zabezpečila zmena ručenia za úvery poskytnuté zo ŠFRB.
- v podmienkach družstva sa zvládla realizácia úloh vyplývajúcich z novely Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Išlo najmä o zmenu vyúčtovania služieb, otváranie samostatných účtov, zmenu spôsobu platenia do fondu prevádzky, údržby a opráv, uplatňovanie zodpovednosti vlastníka za škodu spôsobenú znepřístupnením bytu, nový spôsob hlasovania a pod. Boli realizované potrebné zmeny v účtovníctve, financovaní a daniach. V plnom rozsahu bolo oddelené hospodárenie domov, teda i financie od hospodárenia a finančných

prostriedkov družstva. Každý dom má vytvorený samostatný účet. O použití finančných prostriedkov rozhodujú už len vlastníci bytov a nebytových priestorov, nie družstvo. V tejto súvislosti je podstatné, že o dianí v dome sa dnes už nerozhoduje na členských schôdzach, ale na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov dostali plné kompetencie a vo vzťahu s družstvom ich zastupujú zástupcovia vlastníkov volení na schôdzach vlastníkov.

- z dôvodu, že dnes rozhodujú o použití prostriedkov domu a dianí v dome výlučne vlastníci bytov a nebytových priestorov a nie členovia družstva, doterajšie domové samosprávy stratili svoje opodstatnenie. Nemajú už v dome takmer žiadne kompetencie, pretože v dome o všetkom rozhodujú vlastníci.

- výsledky družstva boli vo všetkých oblastiach dobré. Naše družstvo je trvale platobne schopné. Má dobrý kredit nie len v orgánoch samosprávy, štátnej správy, ale i v bankových inštitúciách. Významnú pomoc pri riešení našich úloh má družstvo v tom, že má zastúpenie vo vrcholných orgánoch SZBD a to v predstavenstve a právnej komisii.

- družstvo výraznejšie pokročilo v informovanosti tých o domy ktorých sa stará. Družstvo organizovalo porady podľa jednotlivých lokalít, porady k riešeniu špeciálnych záležitostí súvisiacich s obnovou domov, budovaním domových odovzdávacích staníc tepla, rekonštrukciou tepelných zdrojov a pod.. Zlepšila sa informovanosť samotných funkcionárov družstva, domových samo-správ, zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ostatných bývajúcich o aktuálnych právnych a technických otázkach a činnosti družstva prostredníctvom webovej stránky, pravidelným zasielaním informácií pre zástupcov vlastníkov, organizovaním prezentácií, porad, vydávaním Spravodajcu OSBD, zavedením vlastného televízneho okruhu.

- družstvo zabezpečilo dôležitú úlohu v oblasti svojej vybavenosti a to náhradou dožívajúceho programového vybavenia novým informačným

systémom WAIS, ktorým chce družstvo výrazne skvalitniť celý proces spracovávania ekonomických, technických i organizačných dokumentov, zabezpečiť potrebné informácie pre bývajúcich v bytových domoch v správe družstva.

- nielen zo strany tých, čo bytové družstvo navštevujú, ale aj zo strany širokej verejnosti bola vysoko hodnotená významná obnova budovy OSBD, jej sprístupnenie zdravotne ťažko postihnutým občanom a celkové skultúrneie pracovného prostredia.

### **Úspory na energiách prispievajú k udržateľnosti nákladov na bývanie**

Jedna z dôležitých úloh sa týka procesu riešenia úspor elektrickej energie, tepla, a vody. O tom, že sa družstvo touto oblasťou zaoberalo svedčí nasledovný vývoj v jednotlivých oblastiach:

Celkový objem spotreby tepla v kWh na vykurovanie za posledných 5 rokov poklesol o 40,6%, pritom náklady na vykurovanie poklesli o 26,1%. Vývoj v predmetnej oblasti ovplyvnili hlavne klimatické podmienky v jednotlivých sledovaných rokoch a tiež zodpovedné správanie sa samotných užívateľov bytov a nebytových priestorov v domoch.

Výrazne poklesla i merná spotreba tepla v kWh/m<sup>2</sup>. Priemerná merná spotreba tepla na vykurovanie bola v roku 2010 63,13 kWh/m<sup>2</sup> a v roku 2014 to bolo už len 37,53 kWh/m<sup>2</sup> podlahovej plochy. Najvýraznejší pokles bol zaznamenaný na sídlisku Necpaly, Žabník a Jesenského a to 31,09 kWh/m<sup>2</sup>. Najvyššia merná spotreba tepla je na sídlisku Zapotôčky. 45,96 kWh/m<sup>2</sup>.

V oblasti spotreby tepla na ohrev vody je situácia menej priaznivá. Tu nastal pokles spotreby o 13,90%, pričom náklady na ohrev vody vzrástli za posledných 5 rokov o 1,90%.

Spotreba TUV má klesajúcu tendenciu, spotreba sa znížila o 10,40%. Najpriaznivejší vývoj v nákladoch na ohrev vody bol zaznamenaný v Handlovej a na sídlisku Žabník a Necpaly.

## **Urýchliť ukončenie prvej etapy obnovy domov:**

Bytové domy v správe OSBD prešli, alebo prechádzajú významnými obnovami nielen preto, aby sa zabezpečili zákonom požadované požiadavky, ale hlavne preto, aby sa zvýšila životnosť bytových domov, ich bezpečnosť, hodnota a v neposlednom rade úroveň komfortu bývania v nich.

Z celkového stavu 200 bytových domov je významne obnovených – zateplených 152 bytových domov, čo predstavuje 76,00%. Nezateplených zostáva 48 bytových domov.

Družstvo poskytovalo pomoc jednotlivým domom nie len pri zabezpečovaní finančných prostriedkov ale aj pri výbere dodávateľov, zabezpečovaní projektovej dokumentácie a kolaudačných rozhodnutí. Celkom sme pre domy zabezpečili úvery na obnovu domov v čiastke 17.479.541,-€. Z toho od komečných bánk 11.754.423,-€ a zo ŠFRB 5.725.118,-€. Z uvedených úverov predstavuje nesplatená čiastka 11.653.849,-€. Družstvo z vlastných voľných finančných zdrojov poskytlo bytovým domom pôžičku v úhrnnej hodnote 81.288,-€.

V oblasti splácania investičného úveru – tzv. anuity za byty ktoré sa nachádzajú ešte vo vlastníctve družstva je ešte potrebné splatiť čiastku 788.919,-€. V priemere to na jeden byt neprevedený do vlastníctva predstavuje čiastku 1.235,-€. Nesplatená anuita v jednotlivých domoch, odvíjajúca sa od ich veku sa pohybuje v rozmedzí od 0 – 2.791,- €.

## **Hospodárnosť a kvalita bývania na prvom mieste:**

Hospodársky výsledok družstva bol v každom roku uplynulého volebného obdobia kladný, čo svedčí o dobrom hospodárení na družstve

a zodpovednom prístupe orgánov družstva pri

prijímaní rozhodnutí najmä v oblasti použitia finančných prostriedkov. Stav na všetkých fondoch družstva sa v hodnotenom období vyvíjal

priaznivo. Na jednotlivých fondoch sa nachádza dostatok finančných prostriedkov.

V oblasti tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domov vzrástol v bytových domoch stav na účtoch Fondu prevádzky, údržby a opráv. Nastúpil trend, že tvorba je vyššia ako spotreba. Jednotlivé domy si vytvárajú potrebné rezervy na prevádzku a obnovu domov. Úspechom je, že ani jeden bytový dom v správe družstva nevykazuje ku koncu volebného obdobia mínusový zostatok na účte FPÚaO. Výška príspevkov do FPÚaO je v jednotlivých bytových domoch nastavená tak, aby všetky bytové domy v správe družstva boli schopné samostatne hospodáriť v plnom rozsahu čo znamená, hradiť všetky potrebné výdaje zo svojho účtu.

Môžeme konštatovať že oproti minulým rokom zaznamenávame pokles nedoplatkov. Pomer nedoplatkov k predpisu v percentuálnom vyjadrení predstavuje hodnotu 1,67%. Platobnej schopnosti domov pomohlo aj to, že sa družstvu podarilo v zmysle zákona zabezpečiť platby nájomného mesiac vopred. Začalo sa so zverejňovaním mien neplatičov v zmysle zákona.

Dôležitou pre činnosť družstva je úloha, venovať pozornosť budovaniu netradičných zdrojov výroby tepla, dobudovaniu domových odovzdávacích staníc tepla a v prípade ekonomickej, cenovej a ekologickej výhodnosti napomáhať pri budovaní domových kotolní. Žiaľ z legislatívnych dôvodov, ktoré sú pre túto oblasť platné na území Slovenskej republiky, nie je budovanie vlastných zdrojov bez súhlasu obce, resp. centrálného dodávateľa tepla možné.

Podobne určitá bariéra je aktuálna aj pri budovaní fotovoltických panelov, slnečných kolektorov či tepelných čerpadiel Platí totiž zásada, že bytový dom, kde je čo len jedna právnická osoba vlastníkom bytového či nebytového priestoru, nemá nárok na dotácie zo ŠFRB.

## **Družstvo vytvorilo podmienky na prevod bytov do osobného vlastníctva:**

Jednou z dôležitých úloh družstva je pokračovať v prevode bytov a nebytových

priestorov do osobného vlastníctva. V súčasnosti je do osobného vlastníctva prevedených 6.752 bytov v správe družstva.

Správa družstva je kapacitne pripravená na požiadanie doterajších nájomníkov s dispozičným právom k bytu zabezpečiť všetky potrebné náležitosti k prevodu bytu do osobného vlastníctva. Doteraz túto možnosť využila prevažná časť nájomníkov.

### **Záujemcovia o prevod bytu do osobného vlastníctva navštívte OSBD !**

### **Starostlivosť o vybrané technické, regulačné a meracie zariadenia.**

Pri bilancovaní práce družstva je potrebné zmieniť sa aj o niektorých ďalších oblastiach ako napr.:

#### **- výťahy**

Družstvo prevádzkuje 451 ks. výťahov. Výťahy v bytových domoch sa stávajú jedným z najpálčivejších problémov bytových domov, pretože veľmi veľa výťahov osciluje okolo konca doby predpokladanej životnosti, čomu zodpovedá aj ich technický stav. Je potešiteľné, že proces ich rekonštrukcie, resp. výmeny sa začal.

#### **- elektrické zariadenia**

Všetky skúšky, kontroly a revízie sa vykonávajú prostredníctvom zmluvného dodávateľa v termínoch stanovených vyhláškou 508/2009 Z.z. Podobne je to u bleskozvodov, plynových zariadení a výmene, resp. ciachovaní pomerových meračov vody.

#### **- vyregulovanie vnútorných sústav ÚK a TÚV**

V oblasti vyregulovania pretrváva stav, s ktorým nemožno vyjadriť spokojnosť, pretože v drvivej väčšine bytových domov boli sústavy ÚK vyregulované ešte v rokoch 1999/2000 v rámci akcie EPC (vybavenie vykurovacích telies termoregulačnými ventilmi, tzv. „termostatizácia“).

Od toho času nastala zmena tepelne technických a tlakových podmienok v bytových domoch a je potrebné zahájiť proces ich opätovného vyregulovania.

Proces vyregulovania sústav TÚV v súčasnosti prebieha a je pred dokončením.

#### **- meracia a regulačná technika**

Meranie spotreby tepla prostredníctvom pomerových meračov družstvo zabezpečuje.

Jednoznačným trendom v oblasti merania, odpočítavania a vyhodnocovania je automatizácia týchto procesov, pomocou ktorej sa odčítavanie hodnôt z pomerových meračov tepla a bytových vodomeroch môže uskutočniť v ľubovoľnom termíne bez obťažovania nájomcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov a samozrejme tento spôsob napomáha k eliminácii chýb spôsobených ľudským faktorom. Takýto spôsob umožňuje nájomcom a vlastníkom bytov a nebytových priestorov operatívne monitorovať a regulovať svoju spotrebu energie a vody v bytoch, resp. nebytových priestorov.

#### **- certifikácia**

Družstvo intenzívne informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov o nutnosti vyhotovenia energetických certifikátov po každej významnej obnove domu. Certifikátmi je v súčasnosti vybavený každý dom, ktorý prešiel procesom významnej obnovy po roku 2008. Zamestnanci družstva sledujú vývoj v danej oblasti a upozorňujú na potrebu vybavenosti bytových domov energetickými certifikátmi a to nielen z toho dôvodu, že sa jedná o legislatívne nariadenie, ale aj z dôvodu, že energetický certifikát zvyšuje hodnotu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípadoch eventuálneho prenájmu, resp. predaja tohto majetku.

#### **- ochrana majetku proti požiaru**

Požiarne ochrana je dôležitou súčasťou komplexnej ochrany životov, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Družstvo má snahu zodpovedne pristupovať k prijímaniu opatrení v tejto oblasti, pretože tlak zo strany kontrolných orgánov sa zvyšuje a nedostatky, ako dedičstvo z minulosti, sa v bytových domoch vyskytujú.

Počas hodnoteného obdobia boli všetky bytové domy opatrené prenosnými hasiacimi prístrojmi a ostatnými prvkami protipožiarnej ochrany. Všetky domy majú založené a pravidelne doplňované požiarne knihy, doplnené označenie únikových ciest a požiarnych uzáverov. Preventívne prehliadky, kontrola, evidencia a ostatné náležitosti spojené s požiarnou ochranou sú zabezpečované dodávateľsky v zmysle platnej legislatívy.

V tomto smere je potrebné neodkladne ukončiť inštaláciu protipožiarnych uzáverov a tiež ukončiť proces dopracovania protipožiarnej dokumentácie v bytových domoch vo forme protipožiarneho projektu.

#### **- poistenie majetku**

Družstvo kladie v oblasti ochrany životov, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov veľký dôraz na poistenie majetku. S poisťovňou UNIQA má družstvo zmluvne podchytené všetky oblasti poistenia potrebné pre život v bytových domoch. Možno konštatovať, že z dôvodu ekonomickej sily a stability družstva sú podmienky poistenia majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch nachádzajúcich sa v správe družstva oveľa výhodnejšie ako je tomu v bytových domoch u iných správcov.

#### **Zhromaždenie delegátov sa konalo v dvoch častiach a to:**

I. časť volebného Zhromaždenia delegátov v dňoch 7. a 8.12.2015

II. časť volebného Zhromaždenia delegátov 17.2.2016.

Na I. a II. časti Zhromaždenia delegátov riadne zvolení a prítomní delegáti vyjadrili svoj názor formou verejnej voľby a zvolili nasledovných členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie družstva:

#### **Zloženie Predstavenstva a kontrolnej komisie pre volebné obdobie 2016 až 2020:**

#### **Predstavenstvo:**

Predseda predstavenstva: p. Teodor Palkovič

Podpredseda predstavenstva: JUDr. Pavol Rafaj

Členovia predstavenstva: MUDr. Anton Chrenko, Ing. Jozef Truchan, Ing. Ján Ihring, Ing. Jozef Hlinka, p. Viliam Hentek, p. Miloš Fráter, p. Jozef Bartolen

#### **Kontrolná komisia**

Predseda kontrolnej komisie: Ing. Anton Lachký

Členovia kontrolnej komisie: p. Soňa Ivaničová, p. Ľudmila Ďurišková

#### **Strategické úlohy družstva na roky 2016 až 2020:**

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí prijalo okrem iného aj strategické úlohy družstva pre nastávajúce volebné obdobie a to najmä:

1. Zaoberať sa vývojom spotreby všetkých druhov energií, obnovou meracej techniky a jej modernizáciou.
2. Zabezpečovať úlohy spojené s realizáciou energetických zákonov, ako hydraulické vyregulovanie rozvodov teplej vody, kúrenia a vykonania, energetických auditov.
3. Pokračovať v propagácii budovania ne-tradičných zdrojov energie, slnečných kolektorov, tepelných čerpadiel a pod.
4. Zabezpečovať kvalitou a včasnou technickou, organizačnou a finančnou prípravou opravy a obnovu domov a to okrem zateplovania aj rekonštrukciu stúpačkových, horizontálnych a vertikálnych rozvodov, obnovu výťahov meracích a regulačných zariadení a pod..
5. Veľký dôraz klásť na požiarную ochranu, stav vyhradených technických zariadení, zabezpečiť pre všetky domy kde to určuje zákon požiarnebezpečnostné projekty. Na ich základe postupne realizovať obnovu

požiarnobezpečnostných zariadení.

6. V nadväznosti na nové programové vybavenie a úlohy pri správe domov realizovať novú organizačnú štruktúru družstva, ktorej cieľom je zabezpečiť racionalizáciu jednotlivých činností, posilniť oblasť starostlivosti o technickú a organizačnú činnosť družstva.
7. V oblasti rozširovania informovanosti okrem uplatňovania tradičných foriem šírenia informácií a osvetu, urýchliť spracovanie databázy mailových adries funkcionárov družstva, zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a bývajúcich v domoch kde družstvo vykonáva správu, následne zintenzívniť zasielanie informácií v elektronickej forme.
8. Zabezpečiť trvale dobrú kondíciu družstva efektívnejším využívaním hmotného majetku družstva a zhodnocovanie dočasne voľných finančných prostriedkov.
9. V plnom rozsahu zabezpečiť úlohy vyplývajúce z novely zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, najmä v oblasti schôdkovej činnosti, postupu pri obstarávaní dodávok tovarov a služieb, zverejňovania cenových ponúk, organizácie výberových konaní, spracovávaní plánov opráv a zverejňovania neplatičov. Zabezpečiť spresnenie niektorých častí zmlúv o výkone správy v rozsahu úloh vyplývajúcich zo Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona o správcoch č. 246/2015 Z.z.. Jedná sa najmä povinnosti správcu, povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zásady tvorby poplatku na správu.
10. Vypracovať potrebnú metodiku a zmluvy k vytváraniu spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, poskytnúť jednotlivým bytovým domom intenzívnu pomoc pri ich zakladaní a posilňovať takto zod-

povednosť a právomoci vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových v domoch.

Je na mieste konštatovať, že Zhromaždenie delegátov pristúpilo k svojim povinnostiam zodpovedne a pre volebné obdobie rokov 2016 až 2020 zvolilo do orgánov družstva ľudí, ktorí sú znalí problematiky, majú bohaté životné, ale aj profesionálne skúsenosti. Je možné predpokladať, že budú prínosom pre ďalšiu činnosť družstva.

Záverom zostáva už iba pogratulovať zvoleným funkcionárom, zapriať im pevné zdravie a veľa tvorivých nápadov a energie pri zveľadovaní družstva v budúcom volebnom období.

Dňa 25.5.2016 sa v zmysle pravidiel konalo riadne ZD na ktorom boli prerokovávané dokumenty, ktoré sú potrebné pre kontinuálne pokračovanie činnosti družstva v každom zúčtovacom období.

Riadne zhromaždenie delegátov na svojom zasadaní schválilo dôležité dokumenty ako napr.:

- Správu o hospodárskych výsledkoch a činnosti družstva, plnení rozpočtu za rok 2015 a úlohách pre nadchádzajúce obdobie.
- Účtovnú závierku za rok 2015.
- Rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v predchádzajúcom zúčtovacom období
- Návrh rozpočtu na rok 2016.

Rokovaním riadneho Zhromaždenia delegátov sa definitívne uzatvorila kapitola volebného obdobia rokov 2011 až 2015. Toto obdobie nebolo jednoduché a plnenie stanovených úloh kládlo nielen na zamestnancov družstva, ale aj na jeho funkcionárov vysoké nároky.

Pred OSBD aj v súčasnosti stojí neľahké obdobie, stanovené úlohy sú náročné a ich plnenie nebude jednoduché. OSBD chce svojich klientov uistiť, že je ekonomicky dostatočne silné, personálne dobre vybavené a v každom prípade schopné plniť náročné úlohy v oblasti správy bytového a nebytového fondu.



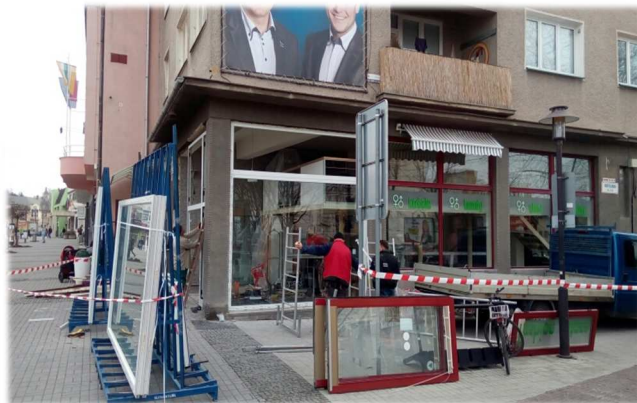
# News

Novinky

OSBD popri výkone správcovskej činnosti nezabúda ani na svoj majetok.

Vedenie OSBD sa snaží premyslenými krokmi zlepšovať technický stav majetku družstva o čom svedčí nielen obnova samotnej budovy OSBD, kde sa vybudovaním bezbariérového prístupu výrazne zlepšila dostupnosť jednotlivých pracovísk družstva širokej klientskej obci, hlavne však sa zjednodušil prístup ťažko zdravotne postihnutým klientom.

Ďalšou, nie zanedbateľnou investíciou do majetku družstva, je výmena presklenia na nebytovom priestore nachádzajúcom sa na Námestí Slobody v Prievidzi.







## Oznamy

1/ Sadzobník poplatkov vyberaných za úkony, ktoré sa vykonávajú nad rámec poplatkov na správu majú vlastníci bytov a nebytových priestorov k dispozícii na portály „Nájomné SK“. Prístup na portál je možný prostredníctvom aktivačného kľúča, ktorý bol všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytnutý spolu s materiálmi z vyúčtovania. Odkaz, ktorý na túto skutočnosť upozorňuje je uverejnený na webovej stránke správcu.

2/ Úplné znenie zmluvy o výkone správy majú vlastníci bytov a nebytových priestorov k dispozícii u svojich zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a tiež na portály „Nájomné SK“. Prístup na portál je možný prostredníctvom aktivačného kľúča, ktorý bol vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytnutý spolu s materiálmi z vyúčtovania. Odkaz, ktorý na túto skutočnosť upozorňuje je uverejnený na webovej stránke správcu.



## Vaše otázky

**Otázka:** Ako postupovať v prípade, ak máme v bytovom dome suseda, ktorý neplatí a jeho dlh neustále narastá?

**Odpoveď:** V prípade, ak je nedoplatok vlastníka bytu a nebytového priestoru za úhrady preddavkov za užívanie bytu a nebytového priestoru vyšší ako 2.000,00€ istiny, majú vlastníci bytov a nebytových priestorov možnosť splnomocniť

správca k realizácii záložného práva k bytu dlžníka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení a zároveň dať súhlas podľa § 8b, ods. 2, písm. i. Tým správcu poveria, aby v ich zastúpení vykonal všetky právne úkony spojené s realizáciou záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby a to podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov prostredníctvom schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prerokujú návrh na dobrovoľnú dražbu konkrétneho bytu dlžníka.

**UZNESENIE** zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí jasne obsahovať výsledok hlasovania ohľadne návrhu na dobrovoľnú dražbu a splnomocnenie OSBD k vykonaniu všetkých právnych úkonov, ktoré sa týkajú dobrovoľnej dražby.

Je však potrebné upozorniť, že v prípade tzv. „chronických“ neplatičov hrozí pri odkladaní uvedených krokov, že dražba bude uskutočnená nie z podnetu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ale na podnet napr. banky, nebankových inštitúcií, či iného veriteľa a v konečnom dôsledku nemusí byť pohľadávka bytového domu uspokojená. Preto je nevyhnutné, ak správca upozorní na takéhoto dlžníka, zbytočne neotáľať s riešením a začať s procesom dobrovoľnej dražby čo najskôr. V konečnom dôsledku, dlžník má vždy príležitosť svoj dlh vyplatiť kedykoľvek a to v období odkedy sa o konaní dražby dozvedel, až do dátumu vyhlásenia samotnej dobrovoľnej dražby.

## **Informácia o otváracích hodinách OSBD Prievidza**

Na základe množiacich sa požiadaviek a pripomienok vlastníkov bytov a nebytových priestorov uviedlo OSBD Prievidza počnúc mesiacom júl 2016 do praxe zmenu úradných hodín nasledovne:

<b>PONDELOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 14:45 hod.</b>
<b>UTOROK:</b>	<b>nestránkový deň, práca v teréne, administratívne úkony</b>	
<b>STREDA:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 16:45 hod.</b>
<b>ŠTVRTOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 14:45 hod.</b>
<b>PIATOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 12:45 hod.</b>

**Pre prevádzku pokladne platia úradné hodiny nasledovne:**

<b>PONDELOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 14:30 hod.</b>
<b>UTOROK:</b>	<b>nestránkový deň, administratívne úkony</b>	
<b>STREDA:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 16:30 hod.</b>
<b>ŠTVRTOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 14:30 hod.</b>
<b>PIATOK:</b>	<b>7:00 hod. – 11:15 hod.</b>	<b>12:00 hod. – 12:30 hod.</b>

## **NEPREHLIADNITE !!!**

**Posledný pracovný deň v jednotlivých mesiacoch roka bude pokladňa otvorená iba v dopoludňajších hodinách z dôvodu realizácie mesačnej závierky.**

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.**

**Spravodajca je určený výlučne pre bývajúcich v bytových domoch v správe OSBD**



## Demontáž azbestových materiálov **Voda, plyn, kúrenie**

Zneškodňovanie materiálov obsahujúcich azbest, vodoinštalačné, plynoinštalačné a kúrenárske práce so zameraním na práce v bytových domoch.



[www.proservis.sk](http://www.proservis.sk)



# Myslíte na to, že na INTERNETE je naozaj VŠETKO.

Poistenie bývania s  
**KYBER POISTENÍM**  
(proti nástrahám internetu)



POŠKODENIE  
DOBRÉHO MENA



ODCUDZENIE  
IDENTITY



ZNEUŽITIE PLATOBŇYCH  
PROSTRIEDKOV



SPOR  
S E-SHOPOM

[www.uniqua.sk](http://www.uniqua.sk)

Myslíte

  
UNIQA