



SPRAVODAJKA

Okresné správcké bytové družstvo Prievidza

Číslo : 1/2019



Spravodajka OSBD Prievidza predstavuje komunikačný prostriedok, prostredníctvom ktorého sa Vám dostávajú do domácností potrebné informácie, ktorých cieľom je lepšia informovanosť Vás, vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu. Situácia v oblasti bývania, ochrany životov, zdravia a majetku s ním spojenej a samotného výkonu správy bytového a nebytového fondu je natoľko zložitá, že každá informácia, ktorá je pre vlastníka bytu a nebytového priestoru relevantná má svoju váhu a napomáha k vytváraniu transparentného a vyváženého 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, na portáli www.najomne.sk resp. ich môžete získať pri osobnej návšteve správcu 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, ktorý predstavuje špeciálny predpis pre oblasť správckej činnosti, s dôrazom na splnenie požiadaviek zákona o ochrane osobných údajov.



Legislatíva

Legislatívne predpisy priamo ovplyvňujúce bytové domy v podmienkach OSBD Prievidza

V súčasnosti sa kladie v oblasti správy bytových domov veľký dôraz na plnenie zákonných povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy jednak zo strany správckých spoločností, ale aj zo strany samotných vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v bytových domoch. Plnenie, resp. neplnenie si povinností vedie k stále väčšiemu riziku sankcií udelených zo strany kontrolných orgánov, ktoré z roka na rok sprísňujú pravidlá kontrol a pri udeľovaní pokút postupujú razantne a nekompromisne. Z potreby eliminovať riziko sankcií uverejňujeme niekoľko legislatívnych predpisov, ktoré majú priamy vplyv na správanie sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a tiež môžu, v prípade zistených nedostatkov a udelenia sankcie, negatívne vplyvať na finančnú stabilitu bytových domov.

Legislatívne nariadenia zasahujú viacero oblastí života domu a z dôvodu vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom v bytových domoch sa bytostne týkajú každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.

Jedná sa o zákony, ktorých dodržiavanie predstavuje stále živý proces. Z toho dôvodu je pre OSBD Prievidza veľmi dôležité, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedomili, že dodržiavanie zákonných nariadení je povinnosťou každého občana SR. Plniť zákonné nariadenia je nevyhnutné nielen formálne, ale aj prakticky, pretože niektoré z predmetných zákonov majú za cieľ bezprostrednú ochranu životov, zdravia a majetku samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Jedná sa najmä o:

Zákon NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, Povinnosť vlastníka budovy (vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch) je:

- ❖ udržiavať v prevádzkyschopnom stave komponenty požiarnej ochrany a požiarneho vybavenia
- ❖ udržiavať voľné únikové cesty a požiarne značenie

Zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vlastník budovy (vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome) s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1.000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo spoločnou prípravou teplej vody je povinný:

- ❖ zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,
- ❖ vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teplonosnej látky na každom vykurovacom spotrebiči v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb,
- ❖ zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,
- ❖ vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou

Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike,

Vyhláška MH SR č. 240/2016 ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

Povinnosť vlastníka budovy (vlastníkov bytov a nebytových priestorov) dodržiavať stanovené pravidlá

- ❖ náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie – podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- ❖ náklady na množstvo dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody – striktno v zmysle vyhlášky 20% základná zložka, 80% spotrebná zložka

Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov
Povinnosť vlastníka budovy (vlastníkov bytov a nebytových priestorov) prevádzkujúceho kamerový systém dodržiavať pravidlá vyplývajúce z uvedeného zákona.

Zákon č. 142/2000 Z. z. o metrológii a Vyhláška č. 210/2000

Povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečiť overovanie vodomero v zákonom stanovených intervaloch

- ❖ studená voda každých 6 rokov
- ❖ teplá voda každé 4 roky)

Vyhláška č. 508/2009

Povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečiť kontrolu vyhradených technických zariadení. Kontroly sa vykonávajú nasledovne:

- ❖ odborné prehliadky a odborné skúšky bleskozvodov – po 4 rokoch
- ❖ odborné prehliadky a odborné skúšky elektrozariadení – po 5 rokoch
- ❖ odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení – po 3 rokoch
- ❖ výťahy:
 - odborné prehliadky - po 3 mesiacoch
 - odborné skúšky - po 3 rokoch
 - opakované úradné skúšky - po 6 rokoch

Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých predpisov

Povinnosť vlastníka budovy (vlastníkov bytov a nebytových priestorov) je:

- ❖ zabezpečiť vyhotovenie a uchovávanie aktuálneho energetického certifikátu budovy
- ❖ zabezpečiť obnovenie certifikátu budovy po uplynutí platnosti pôvodného certifikátu (platnosť je 10 rokov od jeho vydania)



Informujeme Vás

Zástupca vlastníkov, ochrana záujmov vlastníkov alebo predĺžená ruka správcu.

V prvom rade je potrebné si uvedomiť, že presné definovanie pojmu „zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov“ neexistuje. Dôležité však je, že zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie správcu, keďže ho volia vlastníci bytov a nebytových priestorov a nevymenúva ho správca.

Kompetencie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a podmienky na výkon tejto funkcie sú uvedené v § 8a, ods. 5 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Sú však definované maximálne stručne, čo v praxi spôsobuje množstvo problémov a nájst' odpoveď na ich riešenie je niekedy veľmi zložitá.

Novinkou v zmysle poslednej novely zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je, že zástupcom vlastníkov **MÔŽE**

BYŤ LEN vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.

Voľba zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Na voľbu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov. Zástupcovi vlastníkov prislúcha za výkon funkcie odmena, ktorej výšku schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou **VŠETKÝCH** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že môže nastať situácia, že v prípade nezáujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov o schôdzu vlastníkov, bude zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolený, ale nebude mu môcť byť priznaná odmena, pretože na jej schválenie nebude na schôdzi vlastníkov dostatočná účasť. Takáto situácia môže nastať z toho dôvodu, že novela zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovila možnosť hlasovania okamžite po zahájení schôdze a prerokovaní predmetnej problematiky bez ohľadu na počet zúčastnených. Obmedzenia sú iba v tom, že nie všetky uznesenia môžu byť prijaté rovnakým kvórom. Po konaní schôdze ten, kto schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolal, musí do siedmich dní oznámiť výsledok hlasovania spôsobom v dome obvyklým, napr. vyvesením rozhodnutia na nástenke, musí však brať do úvahy zákon o ochrane osobných údajov.

Zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov si nie je možné zvoliť na zastupovanie len niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pretože zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Spôsob, akým sa upraví výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je výlučne v kompetencii vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí nesú zodpovednosť aj za prípadné komplikácie s tým spojené.

Príkazná zmluva

S výkonom funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je spojený nárok na odmenu. Výšku odmeny vrátane príslušných

odvodov odsúhlasujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi spravidla pri voľbe zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V podmienkach OSBD Prievidza pracujú zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe príkazných zmlúv. Zmluvnými stranami príkaznej zmluvy sú na jednej strane správca, ktorý je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 9, ods. 7 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na strane druhej osoba zvolená do funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To znamená, že zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj keď príkaznú zmluvu podpisuje správca, koná vždy v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je len právnym určením, že ju z praktických dôvodov podpisuje práve správca. Bytový dom ako celok nemá právnu subjektivitu a teda ako celok nie je uspôsobený na právne úkony.

Pri výkone funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa príkazná zmluva javí ako najvýhodnejšia forma zadefinovania jeho právneho statusu. Nejedná sa totiž o pracovno-právny vzťah na ktorý sa vzťahujú ustanovenia Zákonníka práce, ale jedná sa o zmluvný vzťah, ktorý sa v otázke zodpovednosti za vzniknuté škody vyplývajúce z výkonu funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov riadi všeobecnými ustanoveniami o zodpovednosti za škodu upravenými v Občianskom zákonníku, čo znamená, že zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zodpovedá za vzniknutú škodu vzniknutú z dôvodu jeho činnosti v plnej výške.

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa zbaví zodpovednosti za škodu iba vtedy, ak preukáže, že škodu svojím konaním nezavinil.

V prípade, ak zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov poverí vykonaním príkazu inú osobu bez toho, aby s tým súhlasili vlastníci bytov a nebytových priestorov, tak potom nesie zodpovednosť, akoby príkaz vykonal sám a nemôže sa zbaviť zodpovednosti za škodu tak, že poukáže na iného s tým, že konajúci škodu fakticky spôsobil.

Ako už bolo spomenuté, v rámci príkaznej zmluvy vystupuje ako príkazca správca, ktorý je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 9, ods. 7 zákona 182/1993 Z. z.

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome a príkazníkom je konkrétna osoba, teda zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odmena zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane príslušných odvodov je vyplácaná z finančných prostriedkov bytového domu a je samostatnou položkou nezávislou od zákonnej tvorby fondu prevádzky údržby a opráv. Výška odmeny zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane príslušných odvodov podlieha schváleniu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

Rámec zodpovedností zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vymedzuje povinnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v § 8a, ods. 5 keď uvádza, že povinnosťou zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zabezpečovať komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov so správcom, informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči správcovi v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať výlučne vlastníci bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení § 14 až § 14b zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Čo sa týka bežnej údržby domu, ako je napr. výmena žiaroviek alebo zámkov, tak v tomto prípade môže zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov takúto údržbu vykonať sám, bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov za použitia spoločných finančných prostriedkov domu. Pre potreby bežnej údržby vlastníci bytov a nebytových priestorov schvaľujú pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov finančný limit, do výšky ktorého môže zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov s finančnými prostriedkami voľne nakladať. Použitie finančných prostriedkov podlieha tzv. „zúčtovaniu“, teda vlastníci bytov a nebytových priestorov musia byť

informovaní, na čo sa finančné prostriedky z limitu vynaložili.

Pre dokonalé fungovanie domu je žiadúce, aby boli jasne definované pozície jednak zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov z pohľadu ich práv a povinností. Nezriedka sa stáva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú na zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov neúmerne nároky a požiadavky. Od osôb vykonávajúcich funkciu zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov mnohokrát vyžadujú, aby boli informátormi, právnikmi, mediátormi, opravármi, policajtmí, znalcami a pod. a aby tieto činnosti vykonávali tak povediac zadarmo.

Je nutné si uvedomiť, že funkcia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je pre správne fungovanie domu kľúčová. Obrovské plus pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je, ak funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonáva osoba rozhl'adená, manuálne zručná, razantná a tiež osoba, ktorá vzbudzuje prirodzený rešpekt.

Nie je ťažké takúto osobu medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nájsť, ale je nesmierne ťažké takúto osobu prehovoriť, aby funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijala.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že zodpovedný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome si odmenu za výkon svojej funkcie plne zaslúži a že výška schválenej odmeny by mala mať motivačný a nie dehonestujúci charakter. Vyjadrenia jednotlivcov ako: „Však mu platíme dosť, aj tak nič nerobí a platím ho ja ...“ v tomto prípade určite nie sú na mieste, pretože kritizovať, to je tá najjednoduchšia činnosť, ale priložiť ruku k dielu a pracovať pre niekoho je už zložitejšie a vyžaduje si vysoké osobné nasadenie mnohokrát aj na úkor vlastného voľného času a rodiny.

Stručne na záver

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je predovšetkým predstaviteľom a obhajcom záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov s určitými limitmi, nie predĺženou rukou správcu bytového domu.

Dobrá a zodpovedná zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v spolupráci so správcom bytového domu vystupuje ako ochranca záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Novinka ustanovená novelou zákona 182/1993 Z. z. účinnou od 1.11.2018

Posledná novela zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovuje tzv. „osobu poverenú vlastníkami bytov a nebytových priestorov“. V zmysle zákona sú definované dve úrovne osoby poverenej ... a to:

- osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené – táto osoba je volená nadpolovičnou väčšinou **všetkých vlastníkov** v dome
- osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkami v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené – táto osoba je volená nadpolovičnou väčšinou **vlastníkov prítomných** na schôdzi vlastníkov.

Funkcia osoby poverenej vlastníkami je v zmysle zákona v tom, že zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo zánik po schválení vlastníkami, je záväzná pre správcu a všetkých vlastníkov vtedy, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkami, pričom **podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.**

Ostatné zmluvy schválené vlastníkami bytov a nebytových priestorov sú záväzné pre všetky zúčastnené strany vtedy, ak sú podpísané správcom, dodávateľom a osobou poverenou vlastníkami s tým, že **podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.**

Pre bežnú prax je jednoznačne výhodné, aby funkciu osoby poverenej vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome vykonávala tá istá osoba, ktorá vykonáva funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože existuje predpoklad, že zástupca vlastníkov požíva vysoký stupeň dôvery vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov **nemusí byť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru** v dotknutom bytovom dome.

NEPREHLIADNITE !!!

V prípade, ak nie je možné z objektívnych príčin zvoliť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade § 8a, ods. 5 (napr. neochota vlastníkov vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov), komunikáciu so správcom a iné činnosti, o ktorých rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov, môže dočasne zabezpečovať osoba poverená vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátor, ktorá nemusí mať vlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Táto osoba je volená nadpolovičnou väčšinou **všetkých vlastníkov** v dome. Situácia, že činnosti prislúchajúce zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonáva osoba poverená vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátor pretrváva až do doby zvolenia nového zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov z radov samotných vlastníkov v zmysle ustanovení zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Činnosť osoby poverenej vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátora sa riadi tými istými pravidlami, ako činnosť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a za výkon činnosti jej prislúcha odmena tak, ako zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o odmene pre osobu poverenú vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátora oficiálnym procesom schvaľovania prostredníctvom schôdze vlastníkov, resp. formou písomného hlasovania. Proces schvaľovania odmeny sa riadi tými istými pravidlami ako proces stanovenia a chválenia odmeny pre zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Osoba poverená vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátor pracuje na základe zmluvného vzťahu - príkaznej zmluvy takisto ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podmienky ŠFRB v roku 2019

Štátny fond rozvoja bývania ponúka v roku 2019 ďalšie novinky. Novela zákona o ŠFRB je nasmerovaná nielen v prospech znižovania energetickej náročnosti budov, ale v konečnom dôsledku v prospech žiadateľov – občanov. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vytvorili nové možnosti ako obnoviť svoj bytový dom kvalitne, efektívne a výhodne. Príprava nových podmienok vychádza z doterajších

praktických požiadaviek a skúseností. Žiadateľ má možnosť získať na obnovu bytovej budovy zvýhodnený úver s nulovou úrokovou sadzbou až do výšky 100% obstarávacích nákladov.

Aké sú nové výhody financovania?

Podpora vo výške 100% obstarávacích nákladov

- pri zatepl'ovaní (je potrebné dosiahnuť ultra nízkoenergetickú úroveň budovy)
- pri výmene výťahov
- pri stavebných úpravách pre vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov (vrátane možnosti vybudovania nového výťahu)

Zvýšené limity poskytnutej podpory

- pri výmene výťahov 70.000,- €/1 výťah
- pri zatepl'ovaní 100,- €/m² zatepl'ovanej plochy (je potrebné aby sa dosiahla ultranízkoenergetická úroveň budovy)
- pri stavebných úpravách pre vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov 150,- €/m² podlahovej plochy bytu

Bezúročný úver

- nemenná úroková sadzba 0,00% pri komplexnej obnove bytových domov počas celej lehoty splácania úveru (min. 3 typy obnovy)

Nemenná úroková sadzba 0,50% pre samostatné typy obnovy

- zateplenie (ultranízkoenergetická úroveň budovy)
- výmena výťahov
- modernizácia výťahov
- výmena spoločných rozvodov.

Čo je možné financovať?

Modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

- výmena, alebo modernizácia výťahu:
- výmena výťahu – max. výška úveru je 70.000,- €/výťah, úroková sadzba 0,50%
- modernizácia výťahu – max. výška úveru je 50.000,- €/výťah, úrok 0,50%
- výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome – max. limit úveru je 70,- €/m² podlahovej plochy bytu, úrok 0,50%
- stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou

pohybu – max. limit úveru je 150,- €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,00%

- iná modernizácia bytového domu – max. limit úveru je 90,- €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 2,00%

Odstránenie systémovej poruchy bytového domu

- max. limit úveru je 70,- €/m² podlahovej plochy bytu

Zateplenie bytovej budovy

- max. limit úveru je 85,- €/m² zatepl'ovanej plochy pri bytovom aj rodinnom dome, úroková sadzba 1,00%,
- max. limit úveru 100,- €/m² zatepl'ovanej plochy pri bytovom dome a rodinnom dome, úroková sadzba 0,50% v prípade ultra nízkoenergetickej úrovne stavby.

Ako sa vypočíta výška úrokovej sadzby?

- ak sa na jednej stavbe bude realizovať jeden typ obnovy, úroková sadzba je presne určená pre daný typ obnovy
- ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva typy obnovy bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy
- ak sa na uvedenej stavbe budú súčasne realizovať tri a viac typov obnovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,50 percentuálneho bodu.
- bezúročný úver sa dosiahne, ak jedným z typov obnovy bude buď výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov alebo zatepl'ovanie v ultra nízkoenergetickej úrovni.

Kto môže byť žiadateľom?

Fyzická osoba

- zateplenie rodinného domu (fyzická osoba; občan členského štátu Európskej únie, trvalý pobyt na území SR, vek min. 18 rokov, vlastný príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo príjem podľa osobitného predpisu – štipendium, dávky dôchodkového poistenia a pod.
- zateplenie a modernizácia bytového domu – fyzická osoba – reštituent bytového domu

Právnická osoba

- spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zastúpení správcom
- obec, mesto
- samosprávny kraj
- iná právnická osoba so sídlom na území SR, ktorá vykonáva činnosť aspoň päť rokov pred podaním žiadosti

Aké sú základné prílohy k žiadosti?

- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu (okrem udržiavacích prác v zmysle stavebného zákona)
- kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú budovu (len pri zatepľovaní)
- list vlastníctva bytového domu
- projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
- projektové energetické hodnotenie bytovej budovy
- zmluva so zhotoviteľom stavby a rozpočet
- odborný dozor investora

Zmena termínov predkladania žiadosti

- skrátila sa lehota predkladania žiadosti o jeden mesiac. Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť fondu prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu podľa miesta stavby v termíne **od 15.1. do 30.9.** príslušného kalendárneho roka.

Aký je postup?

- žiadosť sa predkladá na mestský úrad v sídle okresu podľa miesta stavby
- žiadosť je posúdená na mestskom úrade do 10 pracovných dní zaregistrovaná do systému elektronického príjmu žiadostí, kde je automaticky vygenerované poradové číslo v celkovom poradovníku ŠFRB
- ak žiadosť spĺňa podmienky a obsahuje všetky prílohy, po overení pracovníkom mestského úradu je odoslaná na ŠFRB
- fond posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. Fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia žiadosti určeného poradovým číslom
- ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne
- v prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia
- po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB

žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa

- všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti. V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby, je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka mestského úradu.

Čím je možné riešiť za úver?

- zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (Fond prevádzky, údržby a opráv) – zmluva s bankou o zriadení účtu, na ktorom je vedený fond prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome; čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na účte nie je zriadené záložné právo
- bankovou zárukou – záväzný prísľub banky o poskytnutí bankovej záruky, resp. mandátna zmluva
- nehnuteľnosťou – právnická osoba – reštituent fondom prevádzky, údržby a opráv

Prečo financovať obnovu zo ŠFRB?

- výška úveru do 100% obstarávacích nákladov
- výška úrokovej sadzby od 0,00%
- garancia úrokovej sadzby počas celej doby splácania úveru
- poplatok za vedenie účtu 0,00 €
- dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov

News

Novinky

V roku 2018 správca aktualizoval svoju internetovú stránku, ktorá sa stala pútavejšou, prehľadnejšou a zákaznícky zaujímavejšou.

Na stránke nájdete informácie o správcovi a tiež informácie týkajúce sa života družstva vrátane dôležitých čísel, ktoré je potrebné použiť v prípade nepredvídaných udalostí.

Príspevky umiestňované na webovej stránke sú priebežne aktualizované.



Vaše otázky

Otázka: Kedy najčastejšie vzniká vysoký nedoplatok pri ročnom vyúčtovaní za byt?

Odpoveď: Najčastejšie faktory pri vzniku nedoplatkov sú nesprávne nastavené zálohové platby, najmä náklad na vykurovanie a spotrebu studenej alebo teplej vody, ďalej nesprávne nahlásený počet osôb v byte, neočakávane vysoká spotreba vody, ktorú môže spôsobiť napríklad dlhšie trvajúca návšteva (niekoľko týždňov) či nedostatočná teplota teplej vody. Ako ďalšie dôvody možno uviesť nekvalitné batérie, nesprávne regulovanie vykurovania, ak si vlastník rieši nadmerné teplo v byte vetraním, a nie regulovaním cez hlavicu na radiátore, alebo nesprávne používa regulačný ventil.

Otázka: Sme bytový dom s bytmi v osobnom vlastníctve. Bytový dom má tri vchody, každý má vlastný výťah. Podľa revíznej správy jeden z výťahov nie je prevádzkyschopný a potrebuje obnovu, resp. výmenu. Z tohto dôvodu sa chcem opýtať:

1/ Môžu o obnove, resp. výmene výťahu rozhodnúť iba vlastníci bytov a nebytových priestorov nášho vchodu (teda bez vlastníkov bytov a nebytových priestorov ostatných vchodov)?

2/Aká musí byť väčšina pri súhlase s touto investíciou pri platbe z fondu prevádzky, údržby a opráv pri úvere za predpokladu, že sa schôdze zúčastní menej ako 2/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov?

Odpoveď č. 1: Je potrebné si uvedomiť, že výťah a všetky ostatné spoločné časti a spoločné zariadenia domu vlastní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (vo všetkých troch vchodoch). Jeden výťah v jednom vchode nevlastnia iba vlastníci bytov a nebytových priestorov z dotknutého vchodu, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov celého bytového domu. Z toho vyplýva, že o oprave, či obnove výťahu aj v jednom vchode musia vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnúť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomným hlasovaním celého domu. Keď to zhrnieme, tak jednoduchá odpoveď na otázku č. 1 znie – o obnove, resp. výmene výťahu v jednom vchode nemôžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov dotknutého vchodu samostatne.

Odpoveď č. 2: O tvorbe a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov **nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.** Ak sa hlasuje písomným hlasovaním, aby bolo úspešné, musí obsahovať súhlas **nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Ak by sa na výťah čerpal úver, ten sa musí schváliť **dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Rekapitulácia:

a) zámer vymeniť výťah – môže sa rozhodnúť **nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných** na schôdzi vlastníkov, ale musí ísť o schôdzi celého domu, to znamená, že oznámenie o schôdzi musí byť v listinnej podobe doručené všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ak zmluva o výkone správy neurčuje iný spôsob doručovania,

b) účel použitia vlastných zdrojov fondu prevádzky, údržby a opráv – rozhoduje **nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ale musí ísť o schôdzi celého domu, to znamená, že oznámenie o schôdzi musí byť v listinnej podobe doručené všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ak zmluva o výkone správy neurčuje iný spôsob doručovania,

c) úver – musí byť bezpodmienečne schválený **dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ak sa schôdze zúčastní menej ako 2/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, o úvere nemožno hlasovať,

d) uvedené pravidlá platia aj v tom prípade, ak sa o predmetnej problematike rozhoduje formou písomného hlasovania.

Otázka: Dostali sme od správcu (družstva) materiál z vyúčtovania. Keďže som bola nespokojná s výsledkom, požiadala som pre porovnanie zástupcu vlastníkov, aby mi ukázal vyúčtovanie ostatných vlastníkov, on to však odmietol. Má na to právo? Tu neplatí zákon o slobodnom prístupe k informáciám?

Odpoveď č. 1: Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov postupoval správne. Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo nahliadať v zmysle § 11, ods. 6 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Ide o faktúry a zmluvy týkajúce sa domu a pod.

Ročné vyúčtovanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov za byty do tejto skupiny nepatria.

Odpoveď č. 2: Zákon o slobodnom prístupe k informáciám v § 2 definuje tzv. „povinné osoby“. Tými sú verejné a štátne orgány, vyššie územné celky a nimi založené právnické osoby. Bytové družstvo medzi tieto právnické osoby nepatrí, teda sa naň tento zákon nevzťahuje.



Oznamy

Jedným z hlavných zámerov OSBD Prievidza, ako správcu bytových domov do budúcnosti, je vo väčšej miere využívať na komunikáciu so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj so samotnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov elektronickú formu prostredníctvom portálu www.najomne.sk a e-mailových adries.

Z toho dôvodu OSBD Prievidza žiada všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov o súčinnosť a to v tom smere, aby si užívatelia bytov a nebytových priestorov aktivovali prístup na portál www.najomne.sk a vo vlastnom záujme poskytli správcovi svoje aktuálne e-mailové adresy a telefónne čísla.

Cieľom tohto zámeru je zvýšiť operatívnosť v oblasti komunikácie a zabezpečiť vyšší stupeň spokojnosti užívateľov bytov a nebytových priestorov so službami správcu.



Viete že ...

25. 5. 2018 vstúpilo do platnosti Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len GDPR General Data Protection Regulation), ktoré predstavuje nový právny rámec a pravidlá pre zber a spracúvanie osobných údajov v EÚ a zároveň v plnom rozsahu ruší uplatniteľnosť ustanovení zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, ako aj doteraz platnú smernicu EP/Rady č. 95/46/EHS z 24. októbra 1995 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov.

GDPR vychádza zo zásad už doteraz upravených v smernici EP/Rady č. 95/46/EHS a to najmä zo zásady ochrany fyzických osôb v súvislosti so spracúvaním ich osobných údajov, ktorá patrí medzi základné práva (právo na súkromie).

Jeho cieľom je zvýšiť úroveň ochrany osobných údajov, posilniť práva občanov Európskej únie v tejto oblasti, vytvoriť jednotný súbor pravidiel na ochranu osobných údajov v celej EÚ, zjednotiť regulačné prostredie a odstrániť právnu neistotu v jednotlivých štátoch EÚ.

Vzhľadom na technický rozvoj GDPR reaguje aj na novovzniknuté potreby ochrany osobných údajov v on-line prostredí (e-shopy, sociálne siete a pod.)

Nariadenie GDPR predstavuje najkomplexnejšiu úpravu a reguláciu práce s osobnými údajmi. Zavádza množstvo nových pojmov a kategórií. Vedľa tradičných údajov, ktoré sú všeobecne chápané ako osobné, sem patria aj údaje technického rázu (IP adresa alebo cookies), a ako kategórie údajov hodné zvláštneho zreteľa definuje osobné údaje (akákoľvek informácia, ktorá sa týka identifikovanej alebo identifikovateľnej fyzickej osoby, ako napr. meno, adresa, lokalizácia a iné) vypovedajúce o pôvode, politických názoroch, náboženskom či filozofickom vyznaní, zdravotnom stave a pod., genetické a biometrické údaje, osobné údaje detí a pod.

GDPR všeobecne reguluje zaobchádzanie s akýmkoľvek informáciami vzťahujúcimi sa k identifikovanej alebo identifikovateľnej osobe. Stanovuje povinnosti pre správcov a spracovateľov údajov (vrátane povinnosti hlásiť akýkoľvek incident v oblasti práce s osobnými údajmi a ich ochrany), definuje podmienky, za ktorých môžu byť také údaje spracovávané, stanovuje pre ich spracovanie množstvo pravidiel a dáva subjektom

týchto informácií množstvo práv. Zavádza tiež rolu poverenca pre ochranu osobných údajov.

11.12.2018 nadobudla platnosť Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2018/2002, ktorou sa mení Smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti. Cieľom smernice je zabezpečiť úsporu v spotrebe energií a vyšší stupeň efektívnosti v oblasti narábania s energiami. Smernica je zameraná na splnenie energetických cieľov v období rokov 2021 až 2030.

Mimo iné táto smernica objasňuje, že práva spojené s vyúčtovaním a informáciami o vyúčtovaní alebo spotrebe by sa mali vzťahovať na spotrebiteľov tepla, chladu alebo teplej úžitkovej vody dodávaných z centrálného zdroja aj keď nemajú s dodávateľom energie priamy individuálny zmluvný vzťah.

S cieľom dosiahnuť transparentnosť vyúčtovania individuálnej spotreby tepelnej energie a tak uľahčiť zavedenie pomerového merania je potrebné v členských štátoch Európskej únie zabezpečiť zavedenie transparentných a verejne dostupných vnútroštátnych pravidiel rozdeľovania nákladov na vykurovanie, chladenie a spotrebu teplej úžitkovej vody v bytových domoch a viacúčelových budovách.

Členské štáty by mali okrem transparentnosti zvážiť prijatie opatrení na posilnenie hospodárskej súťaže v oblasti poskytovania služieb pomerového merania a tým pomôcť zabezpečiť primeranosť všetkých nákladov, ktoré znášajú koneční spotrebiteľia.

Členské štáty zabezpečia, aby koncoví odberatelia dostávali všetky svoje vyúčtovania a informácie o vyúčtovaní spotreby energie bezplatne a aby koncoví odberatelia mali vhodný a bezplatný prístup k svojim údajom o spotrebe.

Ak je úloha vykonať vyúčtovanie a sprístupniť informácie o spotrebe zadaná tretej strane, náklady pokrývajúce meranie, rozdelenie a vyúčtovanie skutočnej individuálnej spotreby v bytových domoch a viacúčelových budovách môžu byť prenesené na konečných spotrebiteľov, pokiaľ sú tieto náklady primerané.

Povinnosťou členských štátov Európskej únie je implementovať predmetný dokument do národných podmienok **do 25. júna 2020**.

Z vyššie uvedeného vyplýva pre OSBD Prievidza, ako správcu bytového fondu úloha zabezpečiť možnosť realizovať vyúčtovanie a poskytovať informácie z neho vyplývajúce v súlade s nasledovným harmonogramom:

- **do 25. októbra 2020** musia novo namontované meradlá tepla a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov umožňovať diaľkový odpočet, aby sa zaistilo nákladovo efektívne a časté poskytovanie informácií o spotrebe,

- **od 25. októbra 2020** sa v prípade, že sú nainštalované meradlá alebo pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov umožňujúce diaľkový odpočet, informácie o vyúčtovaní alebo spotrebe, ktoré sa zakladajú na skutočnej spotrebe alebo hodnotách odčítaných z pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov poskytujú konečným spotrebiteľom **najmenej štvrtročne** na požiadanie alebo ak sa koncoví odberatelia rozhodli pre elektronické vyúčtovanie, inak **dvakrát ročne**,

- **od 1. januára 2022** sa v prípade, že sú nainštalované meradlá alebo pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov umožňujúce diaľkový odpočet, informácie o vyúčtovaní alebo spotrebe, ktoré sa zakladajú na skutočnej spotrebe alebo hodnotách odčítaných z pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, poskytujú konečným odberateľom **aspoň raz mesačne**.

Tieto informácie môžu byť sprístupnené na internete a aktualizované tak často, ako to umožňujú použité meracie zariadenia a systémy.

Splnenie ustanovení predmetnej smernice a následnej národnej legislatívy v podmienkach OSBD Prievidza predpokladá zodpovedný prístup vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom, aby bola zabezpečená základná podmienka a to, aby vo všetkých bytových domoch nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza boli v určenom termíne namontované meradlá teplej a studenej vody a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov umožňujúce diaľkový zber dát.

Myslíte na bezpečný DOMOV.

Poistenie bývania

- asistenčná služba s opravárom elektrospotrebičov ZDARMA
- MeteoUNIQA ako BONUS
- KYBER poistenie

UNIQA poisťovňa

Miroslava Kmeťová

E-mail: kmetova.miroslava@uniqa.sk

Adresa: Stavbárov 6
971 01 Prievidza

Mobil: +421 907 454 607

Myslíte


UNIQA

INZERCIA

OSBD Prievidza so sídlom na Ul. Stavbárov č. 6 ponúka na prenájom priestor na podnikanie priamo v budove OSBD Prievidza.

Priestor pozostáva z troch miestností a sociálneho zariadenia. Celková rozloha priestoru 34,08 m² v členení hlavná miestnosť 23,35 m², vedľajšie miestnosti 2,71 m² a 5,71 m² a sociálne zariadenie s umývadlom.

Priestor je komplexne zrekonštruovaný s vlastným bezbariérovým vstupom priamo z ulice, vlastné meranie elektrickej energie, ohrev vody je riešený prietokovým ohrievačom.

Výška nájomného je 7,20 €/m²/mesiac vrátane DPH.

V prípade záujmu nás kontaktujte na t. č. **046/515 54 27, 046/542 42 44**, alebo na e-mail: **sekretarka@osbdpd.sk**.

ÚRADNÉ HODINY :

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

Pre prevádzku pokladne platia úradné hodiny nasledovne:

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

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 Prievidza.

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