



SPRAVODAJKA

Okresné správckové bytové družstvo Prievidza

Číslo : 1/2023



Spravodajca OSBD Prievidza predstavuje zdroj informácií pre užívateľov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v správe OSBD, ktorého úlohou je zabezpečiť čitateľom lepšiu informovanosť o novinkách z oblasti legislatívy a správy bytového a nebytového fondu.

Obsah Spravodajcu je o všeobecnosti zameraný na aktuálnu situáciu, v ktorej OSBD Prievidza vyvíja svoju činnosť a ktorá priamo ovplyvňuje výkon správy bytového a nebytového fondu.

Ďalšími informačnými prostriedkami, ktoré OSBD Prievidza v súčasnosti využíva sú:

- webová stránka OSBD Prievidza www.osbd.sk
- informačný portál www.najomne.sk



Informujeme Vás

Štátna politika vlády Slovenskej republiky v oblasti digitalizácie vyžaduje aj od OSBD Prievidza prijať radu významných opatrení v oblasti komunikácie správcu s vlastními bytov a nebytových priestorov.

Jedná sa najmä o zlepšenie využívania všetkých elektronických komunikačných prostriedkov, ktoré v podmienkach OSBD Prievidza predstavujú najmä portál www.najomne.sk tiež mailové adresy poskytnuté správcovi zo strany vás, vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Upriamujeme preto vašu pozornosť na to, že počnúc rokom 2023 dochádza k niektorým významným zmenám v procese doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len vyúčtovanie služieb) spolu s príslušnými dokumentmi a taktiež iných relevantných dokumentov.

Doterajšia prax v procese doručovania vyúčtovania služieb sa mení a bude prebiehať nasledovne:

1/ Prvé doručenie vyúčtovania služieb bude pre všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov umiestnené automaticky v elektronickej forme na portáli www.najomne.sk.

Takýto spôsob doručovania vyúčtovania služieb zvolil správca z toho dôvodu, že sa jedná o adresné doručenie, ktoré je dostatočne chránené proti jeho zneužitiu.

Uvedený spôsob doručovania je možné realizovať na základe predpokladu, že užívatelia bytov a nebytových priestorov sa jednorazovo a bezplatne registrovali na portáli www.najomne.sk. Vytvoreniu možnosti registrácie predchádzala zo strany správcu dlhoročná príprava spočívajúca v nasledovných krokoch:

- od roku 2016 sa stal neoddeliteľnou súčasťou prvej strany vyúčtovania služieb jedinečný aktivačný kľúč, ktorý registráciu na portál vlastníkom bytu a nebytového priestoru umožňuje,
- bol vytvorený bezplatný prístup na portál www.najomne.sk pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Je potrebné konštatovať, že zo strany správcu boli vytvorené všetky podmienky na prihlásenie sa do portálu www.najomne.sk a jeho využívanie.

V prípadoch, kedy sa vlastník bytu a nebytového priestoru do dnešného dňa neregistroval a nevyužíva portál www.najomne.sk, môže tak urobiť v nadchádzajúcom období.

2) Ak vlastník bytu a nebytového priestoru požiadal o elektronickú formu komunikácie, bude správca postupovať v súlade s uvedeným súhlasom, zaslaním vyúčtovania služieb do schránky klienta, nachádzajúcej sa na portáli www.najomne.sk, bez duplicitného zaslania v listinnej podobe.

Zaslanie vyúčtovania služieb týmto spôsobom sa považuje za prvé doručenie.

3) Tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorých mailové adresy má OSBD k dispozícii bude vyúčtovanie služieb zaslané prostredníctvom nich, bez duplicitného zaslania v listinnej podobe.

Zaslanie vyúčtovania služieb týmto spôsobom sa považuje za prvé doručenie.

4) Tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí nepožiadali o elektronickú formu komunikácie a ktorých mailové adresy OSBD nemá k dispozícii a bytový dom sa nachádza v lokalite Prievidza, správca zašle oznámenie o skutočnosti, že vyúčtovanie služieb sa nachádza v sídle správcu. Vlastník bytu a nebytového priestoru si ho môže v správcom stanovenom termíne vyzdvihnúť buď osobne, alebo prostredníctvom ním poverenej osoby na základe úradne overenej plnej moci. Prevzatie vyúčtovania služieb týmto spôsobom sa považuje za prvé doručenie.

5) Tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí nepožiadali o elektronickú formu komunikácie a ktorých mailové adresy OSBD nemá k dispozícii a bytový dom sa nachádza v inej lokalite ako Prievidza, správca zašle oznámenie o mieste odovzdávania vyúčtovania služieb, ktoré sa nachádza v dotknutej lokalite a taktiež o termíne, kedy bude odovzdávanie vyúčtovania služieb realizované. Vlastník bytu a nebytového priestoru si ho môže v správcom stanovenom termíne vyzdvihnúť buď osobne, alebo prostredníctvom ním poverenej osoby na základe úradne overenej plnej moci. Prevzatie vyúčtovania služieb týmto spôsobom sa považuje za prvé doručenie.

6) Ak nedôjde k vyzdvihnutiu vyúčtovania služieb vlastníkom bytu a nebytového priestoru alebo ním poverenou osobou, bude mu vyúčtovanie služieb zaslané formou doporučenej zásielky na náklady dotknutého vlastníka bytu a nebytového priestoru.

Z dôvodu zabezpečenia možnosti naplniť zámery Slovenskej republiky v oblasti digitalizácie spoločnosti ponecháva správca aj naďalej v platnosti pretrvávajúcu možnosť registrácie a prihlásenia sa na využívanie elektronickej komunikácie prostredníctvom portálu www.najomne.sk.

Inak povedané, aj v súčasnosti máte, na základe Vášho slobodného rozhodnutia, možnosť využiť prostriedky elektronickej komunikácie so správcom a prostredníctvom nich získavať aktuálne informácie.

K tomu je potrebná prvotná aktivita z Vašej strany, spočívajúca v úspešnom absolvovaní procesu bezplatnej jednorazovej registrácie a následného prihlásenia sa na portál www.najomne.sk.

Následné využívanie portálu www.najomne.sk v prevádzkovom móde je možné na základe

použitia vami vygenerovaného prihlasovacieho mena a hesla.

Toto prihlasovacie meno a heslo je potrebné si zapamätať, pretože bez správneho použitia prihlasovacích údajov nie je možné využívať možnosti uvedeného portálu.

Pre vaše rozhodovanie, či prostriedky elektronickej komunikácie a doručovania dokladov využívať alebo nie, je dôležité vedieť, že OSBD Prievidza, ako správca vášho bytového domu, s cieľom zabezpečiť ekonomicky úspornú a operatívnu formu komunikácie s vami, sa rozhodol jednoznačne orientovať informovanosť do prostredia komplexne využívajúceho elektronické komunikačné prostriedky.

Z doterajšej praxe je preukázateľné, že nie všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov sú na rovnakej úrovni, čo sa týka práce s elektronickými komunikačnými prostriedkami a nie všetci vlastníci sú na elektronickú komunikáciu pripravení z pohľadu vybavenia potrebnými elektronickými zariadeniami.

Z uvedeného dôvodu poskytuje správca možnosť, aby vlastníci bytu alebo nebytového priestoru poveril využívaním elektronických prostriedkov správcu spoľahlivú osobu (spravidla člena rodiny, ale nie je to podmienka) a z jej súhlasom poskytol správcovi potrebné údaje, pokiaľ sa tieto spoľahlivej osoby priamo dotýkajú.

Rok 2023 je obdobím, ako už bolo spomenuté, od ktorého bude uprednostňovaná elektronická forma komunikácie, teda uskutočňovaná prostredníctvom portálu www.najomne.sk, alebo mailových adries. Služby slovenskej pošty budú využívané iba v obmedzenom rozsahu.

Primárnou ambíciou správcu do budúcnosti je, v maximálnej miere využívať možnosti portálu www.najomne.sk, ktorý poskytuje široké možnosti jeho využitia.

Portál www.najomne.sk má v budúcnosti slúžiť správcovi nielen na informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o svojich aktivitách, ale aj na vytváranie tzv. „histórie“ jednotlivých bytov a nebytových priestorov s pohľadom ukladaných údajov.

Cieľom vytvárania „histórie“ jednotlivých bytov a nebytových priestorov je umožniť vlastníkom porovnať si výsledky svojho konania s minulými obdobiami a v prípade potreby operatívne reagovať

na aktuálnu situáciu, resp. optimalizovať svoje správanie.

ZHRNUTIE NA ZÁVER:

1. OSBD Prievídza bude v budúcnosti preferovať komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov najmä prostredníctvom mailových adries a portálu www.najomne.sk.

Finálnou snahou správcu je preniesť komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov do prostredia portálu www.najomne.sk v plnom rozsahu.

2. K naplneniu uvedeného cieľa je však potrebná súčinnosť vás, vlastníkov bytov, nebytových priestorov vrátane funkcionárov bytových domov.

2.1. Pre vytvorenie možnosti elektronickej komunikácie je potrebné, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov prejavili ochotu tento spôsob komunikácie využívať a vyjadrili s takouto formou komunikácie súhlas..

2.2. Zaregistrovať sa jednorazovo a bezplatne na portál www.najomne.sk, použitím aktivačného kľúča, ktorý od roku 2016 tvorí súčasť vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru.

2.3. Následne sa prihlásiť prihlasovacím menom a heslom, ktoré si vygeneruje samotný vlastník bytu a nebytového priestoru a ktoré si je potrebné, pre potreby využívania portálu zapamätať

2.4. Pre vytvorenie možnosti a podmienok pre elektronickej komunikáciu je potrebné, aby zástupcovia vlastníkov bytových domov, kde ešte nie sú namontované tzv. zbernice údajov z meracích zariadení, zabezpečili ich urýchlenú inštaláciu v spolupráci s technickým úsekom správcu.

Cena zberníc je natoľko priaznivá, že je ju možné uhradiť s limitu finančných prostriedkov, ktorý majú zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválený zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov buď prostredníctvom uznesenia zo schôdze vlastníkov, alebo prostredníctvom písomného hlasovania.

2.5. V prípadoch, kedy vám nebude jasný postup potrebný na registráciu a prihlásenie sa na portál www.najomne.sk, sa môžete s dôverou obrátiť na kompetentného zamestnanca správcu, ktorý vám ochotne poradí a pomôže.

2.6. V prípade, ak sa rozhodnete pre komunikáciu so správcom využívať mailovú adresu, je potrebné túto nahlásiť príslušnému oddeleniu správcu, alebo ktorémukolvek zamestnancovi, ktorý zabezpečí všetko potrebné.



Dňom 1. januára 2023 nadobudla účinnosť Vyhláška 503/2022 Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Táto vyhláška stanovuje:

- a) teplotu teplej vody na odbernom mieste,
- b) pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode,
- c) pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla, na množstvo dodaného tepla na vykurovanie alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla,
- d) pomer základnej zložky a spotrebnej zložky nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode,
- e) pomer základnej zložky a spotrebnej zložky nákladov na množstvo dodaného tepla, na množstvo dodaného tepla na vykurovanie alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla,
- f) pravidlá rozpočítavania ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

V ďalšom texte sa vám budeme snažiť vysvetliť niektoré pojmy a zmeny, ktoré vyhláška prináša a ktoré priamo ovplyvňujú, resp. úplne menia doterajší spôsob rozpočítavania nákladov na teplo a teplú vodu.

Teplota teplej vody na odbernom mieste je najmenej 45°C a najviac 55°C.

Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

Ak v objekte rozpočítavania nie sú zapojené určené meradlá tepla, ani pomerové rozdeľovače

u konečných spotrebiteľov podľa § 18, ods. 4, písm. a) zákona, náklady na vykurovanie sa rozpočítajú podľa príslušného vzorca uvedeného vo vyhláške.

V objektoch, kde sa nachádzajú byty alebo nebytové priestory s individuálnym vykurovaním, cez ktoré prechádzajú spoločné rozvody vykurovacej sústavy, náklady na vykurovanie sa rozdeľujú na základnú zložku a spotrebnú zložku, pričom základná zložka tvorí 30% a spotrebná zložka 70% z celkových nákladov. Obidve zložky sa rozpočítavajú konečným spotrebiteľom v pomere podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v objekte rozpočítavania, pričom základná zložka (30%) sa rozpočíta aj medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov s individuálnym vykurovaním.

Základná zložka sa rozpočítava aj medzi a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia s individuálnou prípravou tepla, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2.

Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov.

Ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače alebo určené meradlá na meranie tepla u konečného spotrebiteľa, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok sa rozdeľujú na spotrebnú zložku a základnú zložku, pričom odporúčaný podiel základnej zložky je 60%. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o zmene podielu základnej zložky, ktorý však nemôže byť nižší ako 30%.

Základná zložka (jej odporúčaný podiel v zmysle vyhlášky je 60%, alebo podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, minimálne 30%) sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.

Základná zložka (jej odporúčaný podiel v zmysle vyhlášky je 60%, alebo podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, minimálne 30%) sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia s individuálnym vykurovaním, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní zapojiť pomerové rozdeľovače rovnakého typu s rovnakým algoritmom výpočtu námeru, alebo určené meradlo na meranie tepla alebo neumožní zapojiť alebo prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na tých zariadeniach, ak o ich inštalácii rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov, alebo ak povinnosť prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na týchto zariadeniach ukladá osobitný predpis alebo nie je možné zapojiť pomerové rozdeľovače podľa pokynov výrobcu pomerových rozdeľovačov, konečný spotrebiteľ neumožní ich odčítanie, vykoná zásah, čím spôsobí ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodí, určí sa náhradná spotreba podľa vzorca uvedeného v príslušnom paragrafe vyhlášky (§ 8, ods. 6).

Pri poruche určeného meradla alebo pomerového rozdeľovača sa náhradná spotreba určí ako priemerná hodnota nameraných údajov za posledné dve zúčtovacie obdobia, počas ktorých je toto určené meradlo alebo pomerový rozdeľovač použité.

Ak sú v objekte rozpočítavania nainštalované pomerové rozdeľovače, koneční spotrebiteľia môžu rozhodnúť o zmene koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú uvedené vo vyhláške, na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby.

To znamená, že ak sa v objekte rozpočítavania spotreba tepla meria určeným meradlom, koneční spotrebiteľia môžu rozhodnúť o zmene koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu bytu alebo nebytového priestoru len na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby.

Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovacieho priestoru prekročí hodnotu 2,5, upraví sa základná zložka na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota podielu špecifických nákladov vykurovaného priestoru je maximálne 2,5 alebo menšia.

Ak počas zúčtovacieho obdobia dôjde k zmene konečného spotrebiteľa, základná zložka sa konečným spotrebiteľom prerozdeli podľa pravidiel vyplývajúcich z vyhlášky k dátumu zmeny konečného spotrebiteľa.

Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie v prípade, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú o zmene koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby v súlade s vyhláškou, sa realizuje v súlade s ich rozhodnutím.

Rozpočítavanie nákladov na teplú vodu pre objekt rozpočítavania.

Náklady na teplú vodu sa rozdelia na základnú a spotrebnú zložku.

Základná zložka pre rozpočítavanie nákladov tepla na teplú vodu sa určí ako náklady spojené s cirkulačnými stratami rozvodov teplej vody za miestom centrálnej prípravy teplej vody jednotne pre odberné miesta v okruhu zdroja tepla, pričom hodnota základnej zložky nesmie presiahnuť 20%.

Základná zložka sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, ak je zabezpečená technická pripravenosť na odber teplej vody z centrálneho rozvodu u konečného spotrebiteľa.

Základná zložka sa nerozpočíta medzi konečných spotrebiteľov, ktorí sa odpoja od spoločných rozvodov teplej vody na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odpočty údajov z určených meradiel na meranie množstva teplej vody sa uskutočnia aspoň raz ročne ku koncu účtovacieho obdobia.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla, sa určí náhradná spotreba vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby nameranej určenými meradlami teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvňuje určené meradlo na meranie množstva teplej vody, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožní určené meradlo nainštalovať alebo určené meradlo demontuje alebo inak znefunkční, určí sa mu náhradná spotreba vo výške trojnásobku priemernej spotreby nameranej určenými meradlami na meranie teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.

Pri poruche určeného meradla na meranie množstva teplej vody sa spotreba konečnému spotrebiteľovi

určí na základe jeho priemernej spotreby za posledné dva roky.

Z Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. aj naďalej vyplýva, že rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a množstva tepla na teplú vodu sa vykoná a doručí konečnému spotrebiteľovi za účtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla podľa Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. sa po prvýkrát uskutoční v roku 2024 (t. j. bude sa týkať účtovacieho obdobia roku 2023).

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté do 31. decembra 2022, ak nie sú v rozpore s ustanoveniami vyhlášky, zostávajú aj naďalej v platnosti.

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté do 31. decembra 2022, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami vyhlášky, musia byť uvedené do súladu s touto vyhláškou do 30. júna 2023.

Na zmenu koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestností bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch, ak sú v objekte rozpočítavania nainštalované pomerové rozdeľovače, alebo ak sa v objekte rozpočítavania spotreba tepla meria určeným meradlom, sa do 31. júla 2024 nevyžaduje písomné odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby.

Vyhláškou MH SR č. 503/2022 Z. z., účinnou od 1. januára 2023 sa zrušuje Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v znení vyhlášky č. 168/2021 Z. z..



Vaše otázky

Otázka:

Máme zaradený v programe schôdze vlastníkov bod rôzne. Čo všetko v ňom môže byť? Ak vlastníci navrhnú v tomto bode hlasovať

o niečom, čo v pôvodnom programe nebolo môžu?

Odpoveď:

Takejto aktivite vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa nedá úplne zabrániť. Podstatné však je, aby sa navrhnutý predmet nedostal do roviny, že sa o ňom bude hlasovať priamo na schôdzi vlastníkov. Ide totiž o to, že rozhodnutie vlastníkov prijaté „dodatočným“ hlasovaním, teda mimo stanoveného programu, zákonom stanoveným kvórom, je záväzné pre všetkých vlastníkov v dotknutom dome. Lenže ak všetci vlastníci neboli o tomto predmete vopred informovaní a na schôdzi vlastníkov sa nezúčastnili, môžu toto rozhodnutie napadnúť s tým, že ak by o danom probléme vedeli, na schôdzi vlastníkov by sa zúčastnili a hlasovali by o ňom (a je úplne jedno ako).

Takže ak nastane situácia, že z rôzneho vyplynie predmet hodný hlasovania, odporúčame, aby predsedajúci hlasovaniu diplomaticky zabránil, resp. vysvetlil prítomným vlastníkom, prečo nie je možné o predmete hlasovať a presunul hlasovanie o predmete do budúcej schôdze vlastníkov, resp. na hlasovanie o predmete vyhlásil písomné hlasovanie.

V praxi platí zásada, že ak je program schôdze zverejnený prostredníctvom oznámenia o schôdzi vlastníkov, resp. pozvánky na schôdzu, nie je možné ho významne meniť a v prípade hlasovania o predmete, o ktorom neboli včas oboznámení všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, aj keď prebehne v súlade s požiadavkami legislatívy, môže byť výsledok hlasovania zmätočný.

Otázka:

Vlastník bytu svojvoľne, bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov, stavebného úradu prevrtním a upevnením satelitu a klimatizačnej jednotky poškodil zatepl'ovací systém domu. Aké právne kroky a sankcie je proti vinníkovi možné vykonať a na základe akých právnych predpisov?

Odpoveď:

Vzhľadom na príslušné zákonné ustanovenie odporúčame osloviť vlastníka a uviesť ho do problematiky, aké povinnosti mal pri inštalácii, resp. čo všetko porušil. Je na mieste dodatočné schválenie, resp. neschválenie jeho konania v bytovom dome s tým, že osadenie musí na náklady vlastníka skontrolovať odborná stavebná

firma a v prípade potreby vykonať úpravy tak, aby nedochádzalo k ďalšiemu poškodeniu fasády domu. Toto všetko sa deje na náklady vlastníka. Ak je fasáda v záruke, je potrebné o vzniknutej situácii informovať spoločnosť, ktorá zatepl'ovací systém inštalovala. V dotknutej časti zatepl'ovacieho systému záruka pravdepodobne padá. Je potrebné upozorniť vlastníka na skutočnosť, že do budúcnosti, ak začne zatekať v tejto časti je zodpovedný za škody, ktoré bytovému domu vzniknú.

Všetko je potrebné schváliť na schôdzi vlastníkov a písomne informovať vlastníka, pretože ak nebude mať záujem spolupracovať, môžete sa obrátiť na súd o náhradu škody, ktorú ale musíte vedieť vyčíslieť.

Vlastník porušil zákon, predpokladáme úmyselne, resp. z nedbanlivosti. Škoda vznikla minimálne tá, že ak je fasáda v záruke, tak táto sa nevzťahuje na dotknutú časť zatepl'ovacieho systému.

Otázka:

Môže správca bytového domu žiadať od vlastníka bytu doklad o vykonaní ročnej servisnej kontroly plynového kotla?

Odpoveď:

Plynové kotly s výkonom od 5 kW do 50 kW sú podľa Vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. klasifikované ako technické zariadenia plynovej triedy. Podľa tejto vyhlášky je každý rok potrebná odborná prehliadka kotla a každý tretí rok odborná skúška.

Za predpokladu, že ide o súkromný kotol a teda samostatné vykurovanie, vlastník bytu, ako súkromná osoba, je povinný zabezpečiť vykonanie potrebných prehliadok a odborných skúšok na vlastné náklady.

Správca nie je oprávnený požadovať od vlastníka bytu doklady o vykonaní prehliadok a odborných skúšok, avšak správca môže o ich predloženie vlastníka bytu požiadať z dôvodu snahy zabezpečiť bezpečnosť bytového domu. Z praxe je totiž zrejmé, že vlastníci bytov mnohokrát opomínajú vykonanie týchto prehliadok a odborných skúšok.

Je však iba na vôli vlastníka bytu, či predmetné doklady o vykonaní prehliadok a odborných skúšok správcovi predloží, alebo nie.

Otázka:

Chcem sa spýtať, či môže byť zástupca vlastníkov bytov osoba, ktorá je súčasne zamestnancom správcovskej spoločnosti dotknutého bytového domu? Nejedná sa o konflikt záujmov?

Odpoveď:

Áno môže. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje konkrétne požiadavky na osoby vykonávajúce funkciu zástupcu vlastníkov okrem tej, že zástupca vlastníkov musí byť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

**Oznamy, odporúčania**

Celkové množstvo vzniknutých požiarov v bytových domoch je do značnej miery ovplyvnené pôsobením ľudského faktora a úzko súvisí najmä s všeobecne nízkou mierou právneho vedomia.

Prevažná väčšina nedostatkov zistených pri výkone štátneho požiarneho dozoru vyplýva z neznalosti povinností na úseku ochrany pred požiarimi. Základné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarimi sú zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarimi“) a jeho vykonávacie vyhlášky, ktoré upravujú podmienky na ochranu života a zdravia, majetku a životného prostredia.

Hasičský a záchranný zbor Slovenskej republiky prostredníctvom Prezídia Hasičského a záchranného zboru, krajských a okresných riaditeľstiev Hasičského a záchranného zboru dozerá na plnenie úloh a povinností upravených v zákone o ochrane pred požiarimi.

Prostredníctvom svojho výkonu orgány štátnej správy na úseku ochrany pred požiarimi zabezpečujú a koordinujú samotné fungovanie a úroveň ochrany pred požiarimi v Slovenskej republike.

Hasičský a záchranný zbor, odbor resp. oddelenia požiarnej prevencie, realizujú štátny požiarny dozor. Požiarňa prevencia zahŕňa súbor činností na zabezpečenie hlavného poslania ochrany pred požiarimi, t. j. ochrany života a zdravia fyzických osôb, majetku a životného prostredia.

Niektoré úlohy na úseku požiarnej prevencie:

- výkon protipožiarnych kontrol dodržiavania povinností právnickej osoby a fyzickej osoby-podnikateľa,

- posudzovanie projektovej dokumentácie stavieb z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a posudzovaním stavieb z hľadiska splnenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti podľa schválenej projektovej dokumentácie v rozsahu konaní, ktoré upravuje stavebný zákon, jedná sa hlavne o posudzovanie dokumentácie stavieb v rámci územného a stavebného konania a posudzovanie stavieb z hľadiska splnenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti podľa schválenej projektovej dokumentácie stavieb v rámci kolaudačného konania,

- oblasť technickej normalizácie, napr. spolupráca pri tvorbe STN a pod.

Bytové domy - všeobecne bytové domy sú v Slovenskej republike navrhované tak, aby spĺňali požiadavky všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, ale aj požiadavky, ktoré sú v súlade s európskou legislatívou. Takto navrhnuté riešenia napomáhajú pri evakuácii osôb pri požiaroch a zároveň zabráňujú šíreniu požiaru medzi jednotlivými požiarinými úsekmi. Príslušné orgány štátnej správy na úseku ochrany pred požiarimi sa v rámci stavebných, resp. kolaudačných konaní vyjadrujú k navrhovaným riešeniam. V bytových domoch sa budujú únikové cesty, ktoré sú zásahovými cestami, čím sa výraznou mierou prispieva k efektívnejšiemu zdolávaniu požiaru a evakuácii osôb (obyvateľov bytov).

Orgány štátnej správy na úseku ochrany pred požiarimi taktiež vykonávajú protipožiarne kontroly, ktorých účelom je práve kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov aj počas užívania týchto stavieb.

Legislatívny rámec týkajúci sa plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi v bytových domoch:

Bytové domy majú v oblasti ochrany pred požiarimi osobitnú právnu úpravu najmä z dôvodu početnosti vlastníkov jednotlivých bytov a zabezpečenia dôsledného plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi.

V tomto prípade za plnenie týchto povinností zodpovedá vlastník bytového domu, spoločenstvo

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správca bytového domu.

Zákon o ochrane pred požiarmi v § 6a upravuje:

Vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu sú povinní zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, podľa § 4 písm. a) až c), g) až i) a k) až p), § 5 písm. a) až c), i) a j) a § 8 písm. f) s tým, že o splnení povinnosti podľa § 4 písm. a) vyhotoví technik požiarnej ochrany záznam.

Povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi sú v bytovom dome zabezpečované prostredníctvom odborne spôsobilej osoby (§ 9 zákona o ochrane pred požiarmi):

- technik požiarnej ochrany (napr. vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok),
- špecialista požiarnej ochrany (napr. vypracovanie riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby). V zmysle § 14 Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov je z preventívnej protipožiarnej prehliadky v bytovom dome vyhotovovaný záznam, ktorý obsahuje:

- označenie a adresu bytového domu,
- dátum vykonania preventívnej protipožiarnej prehliadky,
- zistené skutočnosti a nedostatky s uvedením opisu a miesta ich zistenia,
- navrhované opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
- meno, priezvisko a podpis technika požiarnej ochrany, ktorý vyhotovil záznam,
- meno, priezvisko a podpis osoby, ktorá bola oboznámená s výsledkom preventívnej protipožiarnej prehliadky.

Povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi pre bytové domy:

- zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky; obsah a lehoty preventívnych protipožiarnych prehliadok stanovuje všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydáva ministerstvo,
- zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pri činnostiach

spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,

- vypracúvať, viesť a udržiavať dokumentáciu ochrany pred požiarmi v súlade so skutočným stavom a potrebou riešenia protipožiarnej bezpečnosti objektov a priestorov,
- umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarly dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarmi a súvisiace podklady a informácie,
- splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarly dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
- prevádzkovať technické zariadenie a technologické zariadenie a zabezpečovať vykonávanie pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovať zistené nedostatky podľa pokynov výrobcu a všeobecne záväzného právneho predpisu,
- zabezpečiť, aby sa pri vypracúvaní projektovej dokumentácie stavieb, pri uskutočňovaní stavieb a pri ich užívaní, ako aj pri zmene užívania stavieb riešili a dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavieb,
- zabezpečiť, aby pri zmene užívania stavby nedošlo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti stavby alebo jej časti, (Zákon č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon) bezpečnosti osôb alebo k sťaženiu zásahu hasičských jednotiek,
- dodržiavať technické podmienky a požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepeľných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov a zabezpečiť označenie komínu štítkom,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými látkami a horenie podporujúcimi látkami, s technickými prostriedkami obsahujúcimi horľavé látky alebo horenie podporujúce látky, ako aj pri ich ukladaní a skladovaní požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť,
- zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi osobami, ktoré majú požadovaný odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie,
- zabezpečiť plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi odborne spôsobilou osobou - technikom alebo špecialistom požiarnej ochrany,
- udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a

prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom

- obstarávať a udržiavať v akcieschopnom stave požiarne zariadenia (požiarotechnické zariadenia, hasiace prístroje, požiarne uzávery, požiarne vodovody, vybavenie únikových ciest).

Z paragrafových znení vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb vyberáme:

• Prístupová komunikácia:

- musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej, cez ktorý sa predpokladá zásah,
- musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3 m; do trvale voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh,
- vjazdy na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať šírku najmenej 3,5 m výšku najmenej 4,5 m.

• Nástupná plocha:

- musí byť široká najmenej 4 m,
- musí byť trvale voľná a označená dopravnou značkou ZÁKAZ STÁTIA,
- musí byť napojená na prístupovú komunikáciu,
- musí byť umiestnená pozdĺž priečelia stavby alebo kolmo k priečeliu stavby tak, aby bol možný zásah mobilnou hasičskou technikou do každého požiarneho úseku priliehajúceho k priečeliu.

Výkon štátneho požiarneho dozoru v bytových domoch:

Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov v § 25 upravuje vykonávanie štátneho požiarneho dozoru z hľadiska požiarnej prevencie:

a) protipožiarnou kontrolou dodržiavania povinností právnickej osoby a fyzickej osoby - podnikateľa, okrem rodinných domov a bytových domov, ktoré majú najviac osem nadzemných podlaží,

b) posudzovaním projektovej dokumentácie stavieb z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a posudzovaním stavieb z hľadiska splnenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti podľa schválenej projektovej dokumentácie v rozsahu konaní, ktoré upravuje stavebný zákon.

c) v rámci kontrolnej činnosti má osobitné postavenie obec, ktorá vykonáva tzv. prenesený výkon štátnej správy.

Podľa § 23 zákona o ochrane pred požiarimi obec vykonáva preventívne protipožiarne kontroly v objektoch, v ktorých protipožiarne kontroly nevykonávajú krajské alebo okresné riaditeľstvá Hasičského a záchranného zboru.

Najčastejšie zisťované nedostatky pri protipožiarnych kontrolách v bytových domoch:

- nevykonávané kontroly dokumentácie požiarnej ochrany,
- nevykonávané preventívne protipožiarne prehliadky,
- realizácia stavebných úprav v bytových domoch bez vedomosti, resp. schválenia orgánov štátneho požiarneho dozoru,
- únikové cesty:
 - nezabezpečené trvalo voľné únikové cesty (na spoločných chodbách a na schodiskách sa nachádzali rôzne predmety, napr. bicykle, kvetináče, skrinky a pod.),
 - uzamknuté únikové východy,
 - neoznačené smery úniku na únikových cestách,
 - nezabezpečené vetranie únikových ciest, napr. poškodený, resp. nefunkčný ovládací mechanizmus,
 - zatarasený prístup k odvetraniu únikovej cesty, napr. uložený nábytok,
- požiarne uzávery (dvere):
 - nefunkčné, napr. poškodené samozatvárače,
 - zatváracie zariadenie neuzatvára požiarne uzáver do úplne uzatvorenej polohy,
 - požiarne uzávery (dvere) zamenené za obyčajné, bez preukázania ich požiarnej odolnosti,
- zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov:
 - nevykonaná kontrola hadicových zariadení a hydrantov,
 - uzamknuté skrine hadicových zariadení nie sú vybavené zariadením na otváranie v prípade núdze,
 - nezabezpečený trvalo voľný prístup k hadicovému zariadeniu (uložený nábytok pred hadicovým zariadením ...),
- prenosné hasiace prístroje umiestnené mimo svojich stanovišť,
- nefunkčné núdzové osvetlenie,
- neprejazdné príjazdové komunikácie,
- neoznačené nástupné plochy pre hasičskú techniku dopravnou značkou ZÁKAZ STÁTIA a ich následné využívanie ako parkovacie plochy.



Viete že ...

Riziko vzniku požiaru nie je možné nikdy úplne vylúčiť či eliminovať. Pri zamyslení sa nad všetkými faktormi, ktoré môžu zvýšiť riziko vzniku požiaru v bytových domoch je ľahké prísť k záveru, že je veľmi dôležité brať oblasť ochrany pred požiarom mimoriadne vážne a zodpovedne.

Samotní vlastníci bytov totiž svojím zodpovedným a uvedomelým prístupom dokážu riziko požiaru v bytovom dome výrazne znížiť.

Denne sa prostredníctvom médií k nám dostávajú informácie o nešťastiach a katastrofách.

Všetky takéto správy by sme mali chápať aj ako varovanie a upozornenie, že je potrebné niečo preventívne urobiť aj vo svojom vlastnom záujme.

Predovšetkým, ako sme už uviedli vyššie, najdôležitejší je zodpovedný a uvedomelý prístup každého obyvateľa bytového domu, pretože len na základe zodpovedného a uvedomelého prístupu možno výraznou mierou prispieť k zníženiu rizika vzniku požiaru v bytových domoch.

Doterajšou praxou je jednoznačne preukázané že na požiar v bytovom dome sa nedá plnohodnotne pripraviť, pretože aj pri najlepšie zorganizovanom cvičení, bez existencie reálneho ohrozenia požiarom, absentuje medzi užívateľmi bytov a nebytových priestorov jedna podstatná skutočnosť, ktorá asi najvýznamnejším spôsobom ovplyvňuje správanie sa užívateľov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch postihnutých požiarom.

Touto skutočnosťou je bezpochyby **PANIKA**, ktorá v drvivej väčšine prípadov vyložene negatívne, ba priam až devastačne pôsobí na schopnosť ľudí racionálne myslieť, chladnokrvne vyhodnocovať vzniknutú situáciu a konať tak, aby nimi podniknuté kroky primárne viedli k ochrane životov, zdravia a majetku postihnutých osôb, s čo možno najnižšou mierou vzniku rizika ohrozenia samého seba.

Portál www.najomne.sk poskytuje široké spektrum možností jeho využitia. Portál je schopný zabezpečovať okrem iných, pre vlastníka bytu a nebytového priestoru dôležitých informácií jednu základnú, ktorou je komplexná možnosť využívania tzv. elektronickej nástenky domu.

Táto možnosť má schopnosť zabezpečiť celkovú,

Aj keď tieto informácie boli uvedené v minulom čísle Spravodajcu, ponechávame pre potreby lepšej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj v obsahu aktuálneho čísla odporúčania pre užívateľov bytov a nebytových priestorov, čo robiť v prípade požiaru v bytovom dome, ktoré by v prípade potreby mohli napomôcť k záchrane životov, zdravia a majetku dotknutých obyvateľov bytového domu.

Čo robiť v prípade požiaru v bytovom dome ?

1/ Ak je požiar vo vašom byte, a nie ste schopný ho uhasiť, skúste vyjsť von a zavrite za sebou dvere.

1.1/ Nič z bytu neberte, najdôležitejšie je zachrániť si život.

1.2/ Zavolajte na číslo 112, operátor bude chcieť vedieť meno, adresu a odhad, čo horí.

1.3/ Čakajte následne na spätný telefonát s ďalšími pokynmi.

2/ Ak viete, že požiar je v budove a vy sa nachádzate v byte, volajte na číslo 112.

2.1/ Zavrite všetky okná, aby ste zabránili prieniku dymu do bytu.

2.2/ Snažte sa utesniť všetky škáry, kadiaľ by mohol dym do bytu preniknúť.

2.3/ Nehľadáajte úkryt pod posteľou či nábytkom.

2.4/ Oblejte okná bytu vodou.

2.5/ Namočte uteráky, alebo deky a uložte ich okolo zatvorených dverí.

2.6/ Nesnažte sa unikať oknami, počkajte na vyslobodenie.

2.7/ Nevychádzajte na schodisko, ak je zadymené, dym zabíja rýchlejšie ako oheň.

2.8/ Ak je priestor, v ktorom sa nachádzate zadymený, pohybujte sa po zemi plazením a dýchajte cez mokrú textíliu.

2.9/ Ak sa vám nepodarí včas opustiť byt a máte tú možnosť, skúste vyjsť na terasu alebo balkón a mávajte niečím výrazne farebným, aby vás okoloidúci, resp. zasahujúci hasiči spozorovali.

2.10/ Nepoužívajte výťah, po prerušení elektrickej energie by ste v ňom mohli zostať uväznení.

2.11/ Neutekajte, nenáhlite sa, zachovajte rozvahu.

širokospektrálnu komunikáciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov s vlastními bytov a nebytových priestorov vo vnútri domu, a taktiež poskytuje možnosť zabezpečenia prenosu požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov smerom k správcovi.

Toto všetko sa deje v elektronickej forme, čo je

zárukou spoľahlivého a rýchleho prenosu informácií, bez potreby administratívnych procesov, ktoré predstavujú akýsi nepotrebný, ale hlavne spomaľujúci medzičlánok pri prenose požiadaviek a informácií.

Ideálnym stav bude dosiahnutý vtedy, ak budú portál www.najomne.sk využívať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a to najmä z toho dôvodu, aby mohli vo všeobecnosti komunikovať so správcom, resp. so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a tým zvyšovať úroveň svojej informovanosti a z nej vyplývajúcej schopnosti zodpovedne pristupovať k potrebným rozhodnutiam.

Dosiahnutie uvedeného stavu je jednou z hlavných ambícií družstva v procese aktivácie elektronickej formy komunikácie do budúcnosti.

Na strane správcu panuje presvedčenie, že práve elektronickej forma komunikácie je tým správnym prostriedkom, ktorý zabezpečí potrebnú informovanosť o aktuálnej problematike pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch nachádzajúcich sa v správe družstva.

Prečo by bolo vhodné zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v čo najväčšej možnej miere využívať práve služby a možnosti portálu www.najomne.sk?

Jednoznačnou odpoveďou na túto otázku je zrýchlenie procesu informovanosti, poskytovanie informácií v reálnom čase a taktiež úspora nákladov u všetkých zúčastnených strán.

V niektorých bytových domoch sa elektronickej nástenka domu využíva už aj v súčasnosti. Doterajšie skúsenosti s jej využívaním iba potvrdzujú fakt, že elektronickej schránka domu má svoje opodstatnenie a jej využívanie vedie k väčšej spokojnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov s rozsahom informácií a v neposlednom rade pomáha k erudovanému priebehu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov z toho pohľadu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa majú čas pripraviť na problematiku, ktorá sa má na schôdzi prerokovávať a sú schopní, na základe dostatočného množstva informácií operatívne a zodpovedne prijímať rozhodnutia, ktoré majú dôležitý, ba pre efektívny život domu až strategický význam.

Za všetky skúsenosti jedna reakcia na možnosť využívania elektronickej nástenky domu:

Praktické skúsenosti z používania domovej elektronickej nástenky

Rozsah ponúkaných možností využívania portálu www.najomne.sk je veru bohatý. Ak ho využivate len na stiahnutie vyúčtovania služieb za bývanie, v podstate ho vyhľadáte len raz ročne. Táto stránka má však ďaleko väčšie využitie. Môžete si priebežne kontrolovať svoje platby či prípadné nedoplatky. Vyčítate, ako vám rastie fond opráv a údržby domu a aké pohyby sa na ňom uskutočnili. Máte možnosť cez portál posilať odkazy a návrhy smerujúce k zástupcovi vlastníkov a ten smerom ku správcovi OSBD napríklad k nutným opravám spoločných častí domu.

Výborným pomocníkom je však aj pri príprave domových schôdzí, najmä ak na nej schvaľujete nové projekty, investície do obnovy domu a cenové ponuky. Podklady ku schôdzi zástupca vlastníkov vloží na stránku domu a každý vlastník si ich môže v pokoji a s časovým predstihom preštudovať, dokonca aj vytlačiť. Na schôdzu príde pripravený a môže sa konkrétne vyjadriť k jednotlivým materiálom, pripomienkovať ich, či dopĺňať svojimi nápadmi. Je to skvelá pomoc, najmä keď si zoberiete, že množstvo podkladov nemáte šancu už priamo na schôdzi dôkladne prejsť, nehovoriac o pozornosti poslucháčov. Nenadarmo sa hovorí, že radšej raz vidieť ako trikrát počuť. Riešením nie je ani vystavovanie všetkých materiálov pred schôdzou na vývesnej tabuli, keďže tie mnohokrát kapacitou stačia len na pozvánku a zápisnice s uzneseniami zo schôdze. V našom dome sa táto prax veľmi osvedčila pri výmene výťahu a celkovej úprave spoločných priestorov domu vrátane výmeny dverí a inštalácie kamerového systému. **Môžem len odporučiť!**

Tatiana Dercová, zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu Lúčna 28, Prievidza.

Pre lepšiu propagáciu možností využívania elektronickej nástenky bytových domov v praxi, žiadame zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj iných bytových domov, aby sa o svoje skúsenosti podelili so správcom. Vami poskytnuté skúsenosti môžu byť následne zverejňované na webovom sídle správcu, portáli www.najomne.sk a Spravodajcovi OSBD.



lepší život společně

Lepšia domáca pohoda.

**Veronika
Velez Zuzulová**
bývalá slovenská
zjazdová lyžiarka

**10 %
zľava**

Domov & bezpečie

Poistenie majetku a zodpovednosti

Vyberte si to najlepšie riešenie pre vás.

Jednoduché balíčkové riešenie alebo poistenie na mieru? U nás nájdete oboje. Môžete si vybrať z 3 prednastavených balíčkov alebo si poistenie upraviť podľa vašich predstáv. Garantujeme vám ochranu proti podpoisteniu a rýchlu likvidáciu škôd. Poistenie Domov & bezpečie sa jednoducho uzatvára a prispôsobí sa na mieru naozaj každému.



Nadštandardné výhody k poisteniu celkom ZADARMO

Nonstop asistenčné služby pre bežné nehody v domácnosti. Na asistenčnej linke vám bude zadarmo zabezpečená pomoc inštalatéra, elektrikára, zámočníka, sklenára či deratizéra 24 hodín denne. K dispozícii je vám aj telefonická právna asistencia.



Pripoistenie CYKLO asistencia

Jazdíte radi a často na bicykli? V prípade poruchy alebo nehody na bicykli stačí zavolať na asistenčnú centrálu, kde pre vás zabezpečia odvoz do najbližšieho servisu a opravu bicykla.



KYBERNETICKÉ PRIPOISTENIE pre lepšiu duševnú pohodu

- pomoc pri poškodení povesti klienta na internete, kyberšikane a pri stalkingu
- pomoc pri zneužití platobnej karty
- pomoc pri napadnutí domáceho počítača hackerom alebo škodlivým vírusom



POISTENIE ZODPOVEDNOSTI až do výšky 2 miliónov eur

Poistenie zodpovednosti za škody pre všetkých členov domácnosti. Poistenie sa vzťahuje nielen na škodu spôsobenú na majetku, ale aj na ujmu na zdraví, ktorú spôsobíte iným osobám. Ďalej na škody a ujmy spôsobené kdekoľvek mimo domácnosti, napríklad na návšteve alebo pri rekreačnom športe.



V rámci majetkového poistenia ponúkame unikátne poistenie osôb pre nečakané udalosti doma aj vonku:



Polistenie úrazu „Domáci majster“

vhodné pre všetkých, ktorí si svoju domácnosť alebo dom radi vylepšujú sami.



Polistenie kliešťovej encefalitídy

pre tých, ktorí trávia svoj voľný čas aktívne v prírode alebo žijú v oblastiach s vysokým rizikom nákazy.



Bonus navyše

Neustále sledujeme vývoj na trhu a držíme krok s konkurenciou. Práve preto máte v rámci poistenia k dispozícii špeciálny bonus vo forme „Žolíka“, pomocou ktorého vám v budúcnosti dorovnáme konkurenčnú ponuku.

Moderné poistenie pozná odpoveď na všetky neprijemnosti, ktoré vás môžu stretnúť.



V rámci poistenia stavby je tiež kryté:

- kompletne živelné nebezpečená,
- poškodenie vandalom,
- technická porucha súčasti stavby,
- prepätie a skrat.



V rámci poistenia domácnosti je tiež kryté:

- rozbitie skla alebo sanitárneho zariadenia,
- zatečenie atmosférických zrážok,
- náklady na náhradné ubytovanie,
- osobné veci mimo priestorov domácnosti.

Kontaktujte nás!

- **UNIQA linka:** +421 232 600 100
- **E-mail:** info@uniqa.sk
- **Internet:** www.uniqa.sk

Pre viac informácií kontaktujte finančného agenta

Miroslava Kmetová
G. Švéniho 3C
971 01 Prievidza
0907 454 607
miroslava.kmetova@obchod.uniqa.sk

UNIQA poisťovňa, a.s., so sídlom Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 49 240 480, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, oddiel B, vložka č. 2012, podnikajúca v Slovenskej republike prostredníctvom organizačnej zložky: UNIQA poisťovňa, a.s., pobočka poisťovne z iného členského štátu, so sídlom Krasovského 3986/15, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 53 812 948, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 8726/B.

Upozornenie: Tento materiál má len informatívny a propagačný charakter a jeho účelom nie je nahradiť poisťné podmienky alebo poskytnúť ich kompletne zhrnutie. Pred uzatvorením zmluvy sa dôkladne oboznámte s poisťnými a obchodnými podmienkami produktu, ktoré nájdete na našich pobočkách, u vášho finančného agenta alebo na www.uniqa.sk.

Prevádzková činnosť správcu

Deň	Stránkové hodiny	Pokladňa otvorená do
Pondelok	07:30 – 11:15 12:30 – 14:45	14:30
Utorok	NESTRÁNKOVÝ DEŇ	
Streda	07:30 – 11:15 12:30 – 16:45	16:30
Štvrtok	07:30 – 11:15 12:30 – 14:45	14:30
Piatok	07:30 – 11:15	11:15

Dôležité kontakty:

sekretariát OSBD	515 54 27	sekretarka@osbdpd.sk
- zmeny nájomcu, vlastníka	515 54 63	evidencia@osbdpd.sk
vedúca ekonomického úseku	515 54 12	ekonom@osbdpd.sk
- predpis nájomného	515 54 13	predpis@osbdpd.sk
- nájomné	515 54 18, 515 54 19	najomne@osbdpd.sk
- faktúry	515 54 16	faktury@osbdpd.sk
vedúca technického úseku	515 54 29	technik@osbdpd.sk

V prípade vzniku obzvlášť závažných mimoriadnych udalostí (napr. požiar a pod.), bezodkladne volajte príslušné záchranné zložky !!!

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu v prípade potreby kontaktovať pracovníkov OSBD aj v nestránkový deň (usmernenie platí do odvolania).



Výťah súčasť moderného života zdravých ľudí

nevyhnutná potreba ľudí so zdravotným obmedzením

Vylepšenie úžitkových parametrov výťahu od VYMYSLICKÝ – VÝTAHY

Výťahy dnes okrem bezpečnostných požiadaviek musia spĺňať aj požiadavky pre bezproblémové používanie osobami so zníženou (sťaženou) pohyblivosťou. To znamená, že sa vyžaduje väčšia kabína, madlá, sedačka v kabíne, automatické dvere. Samozrejmosťou začínajú byť aj doplnkové funkcie, keď vodičiar alebo človek s barmami príde k výťahu, stlačí tlačidlo a výťah po príjazde automaticky otvorí dvere, alebo keď človek príde do stanice, dvere sa automaticky otvoria a môže pohodlne vystúpiť bez toho, aby musel dvere tlačiť alebo ťahať. V roku 2013 spoločnosť VYMYSLICKÝ – VÝTAHY vyvinula a uviedla na trh unikátne automatické dvere, ktoré sú špeciálne určené pre bytové domy, kde sú pôvodné výťahové šachty úzke a výťahy sa nedajú osadiť dverami, ktoré majú čistú šírku vstupu 80 cm. Tento problém vyriešil typ dverí 6ADC-800, pričom zákazníci oceňujú vysoký komfort prepravy objemnejších vecí, ako sú napr. detské kočíky a invalidné vozíky. V roku 2021 prešli tieto dvere modernizáciou, vrátane certifikácie TÜV.

34

Ďalším významným aspektom je to, že novo navrhované výťahy môžu byť energeticky šetrné a ekologické, bez, alebo s minimálnym použitím mazív. Po celom Slovensku je mnoho bytových domov, ktoré nemajú nástupnú stanicu do výťahu na prízemí a ľudia musia po schodoch vyjsť na prvé poschodie. Až potom môžu

nastúpiť do výťahu a dopraviť sa do ďalších podlaží. Dôvodom je strojovňa, ktorá sa nachádza priamo na prízemí. Toto nešťastné riešenie projektanti VYMYSLICKÝ – VÝTAHY dokázali vyriešiť posunutím strojovne do bočnej časti existujúcej strojovne a výťahová šachta sa predĺžila až dolu do prízemí. Výťah dnes už jazdí od prízemí, čo ocenia najmä starší či imobilní ľudia a mamičky s kočíkmi.

Tradičný český výrobca výťahov

V roku 1992 združenie živnostníkov založilo spol. s r. o., ktorá pod názvom VYMYSLICKÝ – VÝTAHY, spol. s r. o. pôsobí na trhu s výťahmi dodnes a svoj podiel každoročne zvyšuje. Výroba je prevažne sústredená v Uherskom Hradišti – Jarošove, kde v minulých rokoch boli vybudované nové výrobné priestory. Servisnú a obchodnú sieť má firma zavedenú vo všetkých krajských a v mnohých okresných mestách Českej a Slovenskej republiky.

Pôsobíme aj na zahraničnom trhu, a to ako vlastnými dodávkami, tak i prostredníctvom obchodných a servisných partnerov. Dlhoročné skúsenosti s našimi výťahmi majú aj v Poľsku, Chorvátsku, Slovinsku a Srbsku. Do týchto krajín firma dodáva kompletne dodávky výťahov, zabezpečuje metodickú a servisnú činnosť.

Všetky výťahy dodávame podľa požiadaviek STN EN 81- 20/50 s platnými certifikátmi. Výťahy sú pred odovzdaním zákazníkovi preskúšané autorizovanou osobou: TÜV alebo TI SR. Sme držiteľmi certifikátu ISO 9001, 14001, 18001.

Dodávky výťahov sú v krátkych dodacích lehotách. Na odovzdané výťahy poskytujeme záruku podľa zvoleného spôsobu realizácie do 60 mesiacov. Výťahový **bez prevodový stroj** vyrábaný našou firmou záruka až 120 mesiacov.

Zamestnanci obchodného oddelenia vás radi oboznámia s našimi výrobkami, navrhnu typ výťahu a jeho riešenie, poprípade vám ukážu dodané výťahy s ohľadom na región. 

Skontaktujte sa s našim obchodným oddelením:

Uherské Hradiště – sídlo spoločnosti
Jiří Bednařík, obchodný riaditeľ
Tel.: +420 572 587 202

Prievidza: F.Madvu 330/21

servisné stredisko Tel: [0911 114 741](tel:0911114741)

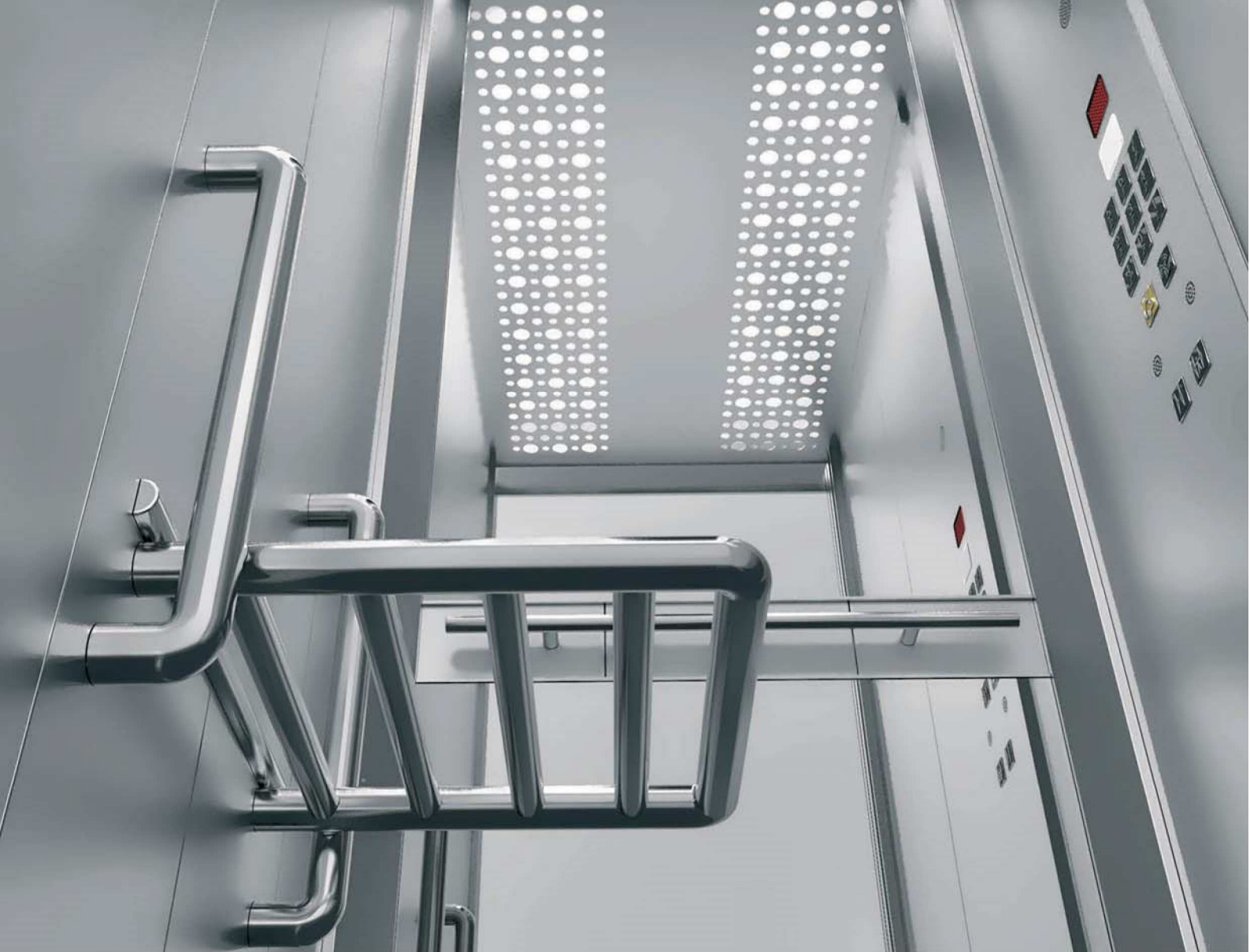
Trnava:

Stanislav Bednárik, Tel: [0914334 580](tel:0914334580)
Marcel Ujlaky, Tel.: [0914334 581](tel:0914334581)

Košice:

ing.Rastislav Sokol, Tel: [0903 802 802 137](tel:0903802802137)





Vymyslický

VYMYSLICKÝ - Výtahy spol. s.r.o.

Komfort a spolehlivost' osobných výtahov

- česká výroba komponentov
- 30-ročná tradícia firmy
- obchodná a servisná sieť po celej ČR, SR a Poľsku

Vymyslický-Vytahy s.r.o., Pivovarská 542, CZ 686 01, Uherské Hradiště, www.vymyslicky.cz