



SPRAVODAJKA

Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza

Číslo : 2/2020



Spravodajca OSBD Prievidza predstavuje jeden zo zdrojov informácií, ktorých cieľom je lepšia informovanosť Vás, vlastníkov bytov a NP, o novinkách v oblasti správy bytového fondu. 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 NP relevantná má svoju váhu. Napomáha k vytváraniu transparentného a vyváženého vzťahu vlastníkov bytov a NP 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.

Informácie sú poskytované s dôrazom na splnenie požiadaviek zákona o ochrane osobných údajov.



Legislatíva

Informácia o novele Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov účinné od 1.2.2020

Dňa 5. decembra 2019 NR SR schválila poslanecký návrh zákona, ktorým sa s účinnosťou od 1.2.2020 novelizuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zmeny vyvolané predmetnou novelou:

1/ Do základných ustanovení zákona § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bolo zapracované ustanovenie o domovom poriadku.

Domový poriadok predstavuje súhrn pravidiel, práv a povinností dotknutých osôb pri užívaní

spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.

§ 2 zákona sa dopĺňa o ods. 16 v znení:

„Domovým poriadkom sa rozumie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome **SCHVÁLENÝ** súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.“

K domovému poriadku sa viaže aj ďalšie ustanovenie, ktorým sa dopĺňa § 11 o odsek 10 v znení:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, **sú povinné dodržiavať** domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b, ods. 1, písm. s). Za týmto účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste v dome obvyklom na oznamovanie informácií v dome.“

V ustanovení § 14b sa bod 1 dopĺňa o písmeno s), ktoré určuje, že domový poriadok, zmena a zrušenie domového poriadku **sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome** v znení:

„s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku“

2/ V oblasti zverejňovania tzv. „neplatičov“ dochádza k nasledovnej zmene:

v § 9, ods. 3 druhej vete sa slová „500 eur“ nahrádzajú slovami „vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia.“

V tomto prípade ide o zverejňovanie neplatičov, kedy doterajšia dolná hranica **500 Eur dlhu**

neplatiča sa mení **na trojnásobok ich aktuálneho mesačného určenia.**

Pod výškou „trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia“ sa rozumie trojnásobok výšky mesačného zálohového predpisu platného v momente zverejňovania neplatiča.

3/ Novela prináša zmenu v prípade súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri **montáži zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach bytového domu** podľa osobitného predpisu, kedy sa **nevyžaduje súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome** a to v § 14b, kde sa za ods. 4 vkladá nový odsek 5 v znení:

„Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona 15c) v spoločných častiach bytového domu.“

Podľa tohto ustanovenia predpokladom jeho uplatnenia je to, že:

a/ ide o fyzickú osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá je podľa komplexného posudku vypracovaného podľa § 15, ods. 1 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov odkázaná na zdvíhacie zariadenie,

b/ zdvíhacím zariadením sa rozumie najmä schodolez, zdvihák, šikmá schodisková plošina, zvislá schodisková plošina, výťah alebo stropné zdvíhacie zariadenie,

c/ toto zdvíhacie zariadenie je určené pre fyzickú osobu so zníženou schopnosťou pohybu na prekonávanie architektonických bariér a na zvýšenie schopnosti fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím premiestňovať sa alebo zabezpečiť si sebaobsluhu.

Tieto podmienky na montáž zdvíhacieho zariadenia bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome musia byť splnené kumulatívne, t. j. všetky naraz.

4/ Novela upresňuje aj oblasť použitia finančných prostriedkov domu správcom bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V doterajšom zákone sa text § 25a označuje ako odsek 1 a dopĺňa sa odsekom 2 v znení:

„Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníkovi budovy za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **je povinný umožniť** spoločenstvu alebo správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.“

To znamená, že pri napĺňaní povinností správcu vyplývajúcich mu z legislatívy (napr. oblasť energetiky t. j. vyregulovanie vnútorných sústav ÚK a TÚV, opatrenie rozvodov vhodnou izoláciou, certifikácia budovy, požiarne ochrana a iné) **NIE JE MOŽNÉ** aby vlastníci bytov a nebytových priestorov so splnením povinností správcu **NESÚHLASILI** a takisto nie je **NEVYHNUTNE POTREBNÝ** predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s použitím finančných prostriedkov domu na krytie predmetných povinností.



Informujeme Vás

Informácia pre vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov týkajúca sa činnosti správcu počas pretrvávajúcej situácie spojenej so šírením koronavírusu

Situácia v poskytovaní väčšiny služieb je v súčasnosti dramaticky ovplyvnená aktuálnou situáciou spôsobenou šírením koronavírusu. Toto sa netýka iba Slovenskej republiky, ale je to celosvetový fenomén. Predpokladá sa, že návrat k normálnemu fungovaniu ekonomík bude postupný, ale dlhodobý a opatrný proces.

Keďže OSBD Prievidza sa charakterom svojej činnosti radí medzi organizácie poskytujúce služby verejnosti, obmedzenia vydané Úradom verejného zdravotníctva, konkrétne sa jedná o Opatrenie Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia číslo OLP/2595/2020 zo dňa 15.03.2020, sa v plnom rozsahu premietli do postupov vo všetkých oblastiach záujmu družstva.

S účinnosťou od 16. marca 2020 bolo družstvo povinné na obdobie 14 dní uzatvoriť pre verejnosť svoju budovu. Nariadenie, na základe ktorého bolo nutné pristúpiť k uzatvoreniu budovy družstva je v súčasnosti stále platné a predpokladá sa, že jeho platnosť bude aktuálna až do termínu jeho zrušenia kompetentnými orgánmi.

V praxi to znamená, že aj keď nebolo možné prerušiť činnosť družstva v plnom rozsahu, z dôvodu ochrany zdravia svojich zamestnancov a klientov bolo vedenie družstva nútené prijať opatrenia na zamedzenie šírenia vírusu. Hlavnou zmenou prístupu ku klientom je, že pri styku zamestnancov so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov sa uprednostňuje forma písomnej, telefonickej, resp. mailovej komunikácie.

Obmedzenia sa ešte stále priamo dotýkajú aj organizácie a možného konania schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tieto v súčasnosti nie je možné organizovať ani v prípadoch dodržania všetkých prísnych hygienických nariadení. Zabezpečenie uvedenej podmienky sa pri organizovaní schôdzí vlastníkov javí ako problematické, ba priam nemožné hlavne z toho dôvodu, že schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa spravidla konajú v stiesnených spoločných priestoroch, kde nie je prakticky možné dodržať ani základné pravidlo ktorým je vzdialenosť medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov minimálne 2 metre.

Ďalším faktom, ktorý hovorí proti voľnému organizovaniu schôdzí je skladba obyvateľov jednotlivých bytových domov. V bytových domoch sa medzi vlastníkami nachádza značné percento starších ľudí, ktorí predstavujú najzraniteľnejšiu skupinu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Starší obyvatelia bytových domov sú najviac ohrození možnosťou nákazy a preto je potrebné ich chrániť a v maximálne možnej miere eliminovať riziko ich nákazy novým koronavírusom.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že vzniknutá a stále pretrvávajúca situácia v súčasnosti kladie značné prekážky, ba priam znemožňuje operatívnu reakciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na potreby domu vyplývajúcu z rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Jedná sa však iba o záležitosti nevykazujúce charakter nepredvídaných udalostí –

havárií. Havarijne situácie je totiž potrebné okamžite riešiť bez ohľadu na objektívnu situáciu, pretože prioritou je neustále mať na zreteli ochranu životov, zdravia a majetku obyvateľov bytových domov. Problémom pri riešení havarijných situácií priamo v bytoch sú platné obmedzenia, ktoré zakazujú oprávneným osobám vstupovať do bytov a ak, tak iba po konzultácii s úradom okresného hygienika a v prípade súhlasného stanoviska je potrebné dodržať prísne bezpečnostné opatrenia.

Vyložený zákaz vydá úrad okresného hygienika v prípadoch, kedy sa obyvatelia dotknutého bytu nachádzajú v povinnej karanténe, alebo sa medzi obyvateľmi postihnutého bytu vyskytol pozitívny prípad na ochorenie COVID-19. Tieto skutočnosti si musia vopred preveriť prípadní poskytovatelia prác potrebných na odstránenie havarijného stavu v byte.

Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov umožňuje riešiť problematiku domu aj formou písomného hlasovania (táto forma bola príslušnou novelou spomínaného zákona úplne zrovnoprávnená so schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

V súčasnej situácii preto správca, ak je to nevyhnutné, odporúča vlastníkovi bytov a nebytových priestorov, ako aj ich voleným zástupcom preferovať práve spomínanú formu rozhodovania (pri splnení všetkých zákonných požiadaviek), pretože pri nej je pravdepodobnejšia možnosť dodržať prísne hygienické a bezpečnostné opatrenia s cieľom zabrániť nekontrolovateľnému šíreniu nákazy medzi obyvateľmi bytových domov.

Opatrenie Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia č. OLP/3795/2020 zo dňa 5.5.2020 s účinnosťou od 6.5.2020 **ODPORÚČA** vlastníkovi bytov a nebytových priestorov pri realizovaní písomného hlasovania postupovať nasledovne:

- Písomné hlasovanie realizovať iba v nevyhnutných prípadoch,
- Písomné hlasovanie vykonávať mimo domu vo vonkajšom prostredí,
- Hlasujúci vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný prekryť si horné dýchacie cesty rúškom, používať ochranné rukavice, vlastné pero a zachovávať odstup minimálne 2 metre,

- Organizáciu písomného hlasovania zabezpečí zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a dvaja overovatelia podpisov prítomní pri podpise hlasovacej listiny,
- Hlasovaciú listinu z písomného hlasovania je potrebné doručiť správcovi nasledujúci deň po ukončení písomného hlasovania,
- Výsledok písomného hlasovania zverejní správca do 7 dní od konania písomného hlasovania spôsobom, ktorý je v súlade s uzatvorenou zmluvou o výkone správy.

Pri využívaní tohto spôsobu rozhodovania v dome je úplne reálne, že príprava podkladov prípadného písomného hlasovania prebehne elektronicky bez potreby osobného kontaktu. K tomu je však potrebné, aby zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. samotní vlastníci aktívne pristupovali k riešeniu problematiky a poskytli všetku potrebnú súčinnosť tak, aby bolo možné pri dodržaní požadovaných zákonných lehôt písomné hlasovanie dobre pripraviť a následne úspešne realizovať.

Je však potrebné mať na zreteli, že základnou podmienkou uskutočnenia písomného hlasovania je slobodná vôľa všetkých zainteresovaných funkcionárov domu zvolených na schôdzi a potrebných k úspešnému priebehu písomného hlasovania (zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. koordinátor a dvaja overovatelia podpisov písomného hlasovania), ako aj samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zúčastniť sa na písomnom hlasovaní a vyjadriť prostredníctvom neho svoj názor.

Stále platí, že povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je aj účasť na správe domu, kde hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomnom hlasovaní rozhoduje vlastník, ako spoluvlastník, o všetkých veciach týkajúcich sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Nie je však možné účasť vlastníkom bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní prikázať, alebo akýmkoľvek spôsobom ju vynuocovať. Jedná sa totiž výlučne o **SLOBODNÚ VÔĽU** každého jednotlivca, ktorá hlavne nepodlieha žiadnym sankciám v prípade jej neuplatnenia.

Aj napriek pretrvávajúcemu nezájmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov umocnenému aktuálnou situáciou je záujmom správcu v čo najväčšej možnej miere riešiť požiadavky bytových domov.

Aby bolo možné naplniť túto úlohu, je potrebné zo strany vás, vlastníkov bytov a nebytových priestorov poskytnúť správcovi potrebnú súčinnosť pri riešení problémov a to najmä poskytnutím priamych kontaktov v rozsahu aktuálne telefónne čísla a mailová adresa.

To, že poskytnete správcovi požadované údaje (je to založené na dobrovoľnej báze), zabezpečí aj počas trvania tejto výnimočnej situácie možnosť plynulej komunikácie medzi správcom a vami a takisto zabezpečí adresnosť pri predkladaní požiadaviek a vybavovaní kompletnej agendy.

Najdôležitejšou úlohou prvého polroka 2020 bolo zabezpečenie procesu vyúčtovania služieb za účtovné obdobie roka 2019. S prihliadnutím na platné obmedzenia z dôvodu zamedzenia nekontrolovateľného šírenia sa koronavírusu vás informujeme o tom, že prípadné reklamácie boli vybavované v mieste prvého kontaktu priamo, alebo ich bolo možné predkladať písomne, resp. prostredníctvom elektronickej pošty (mailom). Pri vybavovaní reklamácií boli dodržané všetky zákonom stanovené lehoty.

Ďalšou dôležitou oblasťou, ktorú je potrebné zabezpečiť aj napriek pretrvávaniu výnimočnej situácie sú prehliadky a revízie vyplývajúce priamo z legislatívy. Sú to napr. revízie a prehliadky plynu, električky, výťahov a v neposlednom rade požiarna ochrana objektov a iné. Tieto činnosti je nutné vykonávať, pretože periodicita vyplývajúca z jednotlivých zákonov musí byť aj napriek zložitým podmienkam v súčasnosti dodržaná.

Z dôvodu zabezpečenia výkonu požadovaných úkonov vyplývajúcich priamo z legislatívy a kontroly kvality a rozsahu ich prevedenia je potrebné, aby boli naplnené nasledovné postupy:

- osobná účasť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri realizácii revízií a kontrol spolu s osobami vykonávajúcimi príslušnú kontrolu, resp. revíziu z dôvodu oboznámenia sa s rozsahom kontroly, resp. revízie, jej finančnej náročnosti a možnosti kontroly kvality vykonaných prác,

- verifikácia zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov výkonu príslušných prác a odsúhlasenie ceny (podpisom príslušnej faktúry, resp. príslušných dokladov – dodací list, montážny list, pracovný list, kalkulačný list a pod.) tak, aby mohla byť zo strany správcu realizovaná úhrada za vykonané úkony,

- konkrétne v prípade výkonu preventívnych prehliadok v oblasti požiarnej ochrany – poskytnutie potrebnej súčinnosti zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov prostredníctvom svojho zástupcu dohodnutím si termínu so zamestnancami oprávnenej osoby, postupu pri verifikácii potrebných dokladov vlastnoručným podpisom priamo na mieste, resp. následne písomne prostredníctvom e-mailu (uhrádzané budú iba faktúry, kde bude podpísaný dodací list, prípadne viac dodacích listov v prípadoch doplnovania, inštalácie nových, resp. výmeny poškodených a nefunkčných komponentov požiarnej ochrany, alebo samotná faktúra, alebo bude k faktúre priložený e-mail od zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov obsahujúci súhlas s úhradou faktúry),

Na doplnenie:

Správca je povinný zabezpečovať činnosti správcu vyplývajúce mu z platnej legislatívy neustále (všetky odborné prehliadky a skúšky technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, preventívne prehliadky PO a pod.), bez ohľadu na zložitosť akejkoľvek vzniknutej situácie a nie je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov § 8b, ods. 2).

Správca má kompetenciu použiť finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv domu aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípadoch (Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov § 9, ods. 4):

- odstránenia chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktorá bola zistená kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozuje život, zdravie alebo majetok,

- odstránenia chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení

domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozuje život, zdravie alebo majetok.

Zámer správcu v oblasti doručovania dokumentov do budúcnosti

Mimoriadna situácia, vzniknutá z dôvodu šírenia nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 ukázala, akou dôležitou oblasťou, ktorou sa musí správca v budúcnosti zaoberať, je spôsob operatívneho, bezpečného a preukázateľného doručovania dokumentov medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a správcom. Optimálne nastavený spôsob doručovania dokumentov medzi správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytových domov by mal spĺňať vysoký štandard vo všetkých oblastiach, ktoré priamo ovplyvňujú doručovanie dokumentov ako také.

Niekoľko základných podmienok, ktoré by mal optimálne nastavený spôsob doručovania spĺňať:

- v maximálnej miere zabezpečovať úsporu finančných prostriedkov ako na strane správcu, tak aj na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- zamedziť obťažovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov potrebou návštevy pošty z dôvodu vyzdvihnutia si doporučených zásielky,

zamedziť obťažovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov osobným doručovaním písomností do bytu,

- schopnosť prispievať k ochrane životného prostredia (úspora kancelárskych potrieb pri uvádzaní obsahu dokumentov do papierovej formy),

- schopnosť odolať nepredvídateľným situáciám (vznik objektívnych problémov s doručovaním dokumentov v papierovej forme na strane slovenskej pošty a pod.; vid' súčasnú situáciu),

- schopnosť odolať nástrahám v oblasti elektronickej komunikácie (vysoký stupeň zabezpečenia, preukázateľnosť adresnosti doručenia a pod.),

- schopnosť zabezpečiť požiadavky zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov platného od 30.1.2018 a účinného do 1.9.2019 a pod..

OSBD Prievidza sa v súčasnosti intenzívne zaoberá možnosťami operatívneho a stabilného zabezpečenia doručovania potrebných

dokumentov vám, vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

K dosiahnutiu konečného riešenia bude zrejme tiež dôležité, aby ste správcovi poskytli plnú súčinnosť pri získavaní údajov o vás - vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, ktoré zabezpečia adresnosť a preukázateľnosť doručenia príslušného dokumentu konkrétnemu adresátovi (predovšetkým mailové adresy a telefónne čísla).

Z dôvodu nevyhnutnosti dodržať zákonom stanovené podmienky doručovania na strane správcu vyplývajúce zo zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je nevyhnutné zabezpečiť základné podmienky, ktoré umožnia dosiahnuť požadovaný stav v danej oblasti.

Najschodnejším sa v tomto momente javí nasledovné:

- vlastníci bytov a nebytových priestorov poskytnú, resp. potvrdia informácie zabezpečujúce možnosť elektronickej komunikácie (e-mailové adresy a telefónne čísla,

- zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prostredníctvom schôdzí, resp. individuálne oboznámi vlastníkov o spôsobe doručovania,

- vo väčšej miere využívať možnosti portálu www.najomne.sk zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- v prípade aktuálnosti zabezpečiť zo strany správcu informovanosť všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o spôsobe doručovania príslušných dokumentov.

OSBD Prievidza z pozície správcu považuje za takýto spôsob, ktorý by spĺňal podmienky uvedené v predchádzajúcom texte, formu elektronickeho doručovania dokumentov a to mimo iného aj z toho dôvodu, že prechod na masívnejšie využívanie elektronickej formy získavania, spracovania a doručovania dokumentov v dnešnom svete sa zrejme nevyhne ani oblasti správcovskej činnosti.

Na základe množiacich sa požiadaviek zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa OSBD Prievidza snaží vypracovať komplexný systém elektronickeho doručovania dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov a tak zabezpečiť nielen ich základné a konkrétne požiadavky, ale dosiahnuť možnosť komunikovať

s vlastními bytov a nebytových priestorov bez nutnosti akokoľvek narušiť ich komfortnú zónu.

Základným predpokladom zavedenia elektronickeho doručovania dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov je individuálna dohoda medzi správcom a jednotlivým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru iniciovaná zo strany vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podaním žiadosti o elektronicke doručovanie dokumentov (**vid' žiadosť na strane 13**).

Naviac sa OSBD Prievidza zaoberá nastavením podmienok elektronickeho doručovania aj vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí nevlastnia počítač, resp. neovládajú prácu s počítačom a z toho dôvodu nepoužívajú internetové pripojenie, ktoré tvorí základný predpoklad vytvorenia možnosti pre elektronicke doručovanie dokumentov. Týmto klientom budú dokumenty zasielané prostredníctvom pošty tak, ako doteraz a to až do doby udelenia súhlasu s elektronicou formou doručovania dokumentov.

OSBD Prievidza upozorňuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí nevlastnia počítač, resp. neovládajú prácu s počítačom a z toho dôvodu nepoužívajú internetové pripojenie, že v prípade, ak sa aj napriek tejto skutočnosti rozhodnú udeliť súhlas s elektronicým doručovaním dokumentov, je možné v žiadosti uviesť pre doručovanie dokumentov elektronicou formou e-mailovú adresu rodinného príslušníka, resp. inej dôveryhodnej osoby.

Vedenie OSBD Prievidza si plne uvedomuje, že pôjde o dlhodobý a zložitý proces, preto podotýkame, že tak ako bolo už uvedené v podnadpise, vyššie uvedenú informáciu o zámere správcu v oblasti doručovania dokumentov v budúcnosti je potrebné ZATIAĽ považovať za predbežnú, avšak pre vás, ako vlastníkov bytov a NP v bytových domov dôležitú.

Zástupca vlastníkov, ako by to malo fungovať v bytových domoch v súlade s platnou legislatívou

Dôležité je uvedomiť si, že zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú právo voliť všetci 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.

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 nezájmu 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.

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.

Odmena zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane príslušných odvodov je vyplácaná z finančných prostriedkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu a je v predpise úhrad uvedená ako samostatná položka nezávislá od zákonnej tvorby fondu prevádzky údržby a opráv.

Výška odmeny zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane príslušných odvodov podlieha schváleniu vlastníkami bytov a nebytových priestorov takým spôsobom, ako už bolo uvedené.

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, túto môže zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonať sám, bez potreby predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov za použitia spoločných finančných prostriedkov domu.

Pre potreby bežnej údržby vlastníci bytov a nebytových priestorov schvaľujú nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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.

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 rozhladená, manuálne zručná, razantná a tiež osoba, ktorá vzbudzuje prirodzený rešpekt.

Nie je ťažké takúto osobu medzi vlastníkmi 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.

Aj keď to nie je uvedené priamo v zákone (zákon to však výslovne nezakazuje), pre operatívnejšie a plnohodnotnejšie fungovanie domu je v prípade, **ak nie je možné z objektívnych príčin zvoliť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade § 8a, ods. 5** (napr. nechota vlastníkov vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov), komunikáciu so správcom a iné činnosti, o ktorých rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov, z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov **DOČASNE** zabezpečovať prostredníctvom tzv. koordinátora, ktorý nemusí mať vlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

Pri riešení takejto situácie z dôvodu stabilizácie situácie v dome je lepšie, aby táto osoba bola volená nadpolovičnou väčšinou **všetkých vlastníkov (nie je to však nutné, stačí nadpolovičná väčšina prítomných)** v dome a výkon tejto funkcie má, ako už bolo spomenuté vyššie, dočasný charakter.

Situácia, že činnosti prislúchajúce zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonáva tzv. 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 tzv. koordinátora sa riadi tými istými pravidlami, ako činnosť riadne zvoleného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a za výkon činnosti mu prislúcha odmena tak, ako zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o odmene pre tzv. koordinátora oficiálne

platným 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.

Pre bytové domy v ktorých nie je riadne zvolený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so Zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov platí, že až do doby riadneho zvolenia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so Zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa v programe každej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. v každom písomnom hlasovaní objavujú body, ktorých obsahom je voľba zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a stanovenie a schválenie jeho odmeny. Predmetné body vypadnú z programu až po riadnom zvolení zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom a schválení príslušnej odmeny.

To isté platí aj v prípade, ak v bytovom dome nie je vlastníkmi schválená osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov k podpisu zmluvy o výkone správy, jej zmien a zániku a ostatných zmlúv, ich zmien a zániku po predchádzajúcom odsúhlasení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov, resp. formou písomného hlasovania.

News

Novinky

Novela Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uvádza do praxe niekoľko noviniek:

Ako už bolo spomenuté v predošlom texte, do základných ustanovení Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo zapracované ustanovenie o domovom poriadku.

Domovým poriadkom sa rozumie súbor pravidiel, ktorým sa riadia vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Domový poriadok v bytovom dome schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Domový poriadok sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.

Ďalšia zmena sa týka oblasti tzv. „neplatičov“. Zverejňovanie osobných údajov neplatiča je možné vtedy, ak jeho dlh predstavuje výšku trojnásobku jeho aktuálneho mesačného určenia – predpisu (doteraz bola táto hranica stanovená vo výške 500,00 €).

V oblasti montáže zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach bytového domu nastáva dosť významná zmena v tom, že pri jeho montáži nie je potrebný súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa jedná o prípad:

- osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá je podľa komplexného posudku vypracovaného podľa § 15, ods. 1 Zákona 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov odkázaná na zdvíhacie zariadenie,

- zdvíhacím zariadením sa rozumie najmä schodolez, zdvihák, šikmá schodisková plošina, zvislá schodisková plošina, výťah alebo stropné zdvíhacie zariadenie,

- toto zdvíhacie zariadenie je určené pre fyzickú osobu so zníženou schopnosťou pohybu na prekonávanie architektonických bariér a na zvýšenie schopnosti fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím premiestňovať sa alebo zabezpečiť si sebaobsluhu.

Ak sa v bytovom dome realizuje montáž zdvíhacieho zariadenia bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia byť splnené všetky vyššie uvedené podmienky zákona kumulatívne (teda naraz).

Ak nie je splnená čo i len jedna podmienka uvedená v zákone, montáž zdvíhacieho zariadenia bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov je **NELEGÁLNA**.

Novela zákona bližšie špecifikuje situáciu, kedy je správca oprávnený použiť finančné prostriedky

domu aj bez predošlého súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Jedná sa o napĺňanie všetkých povinností správcu vyplývajúcich z legislatívy (napr. vyregulovanie vnútorných sústav ÚK a TUV, opatrenie rozvodov vhodnou izoláciou, certifikácia budovy, požiarne ochrana a iné).

Pri plnení zákonných povinností správcu nie je možné, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov so splnením predmetných povinností **NESÚHLASILI**.



Vaše otázky

Otázka: Vlastník bytu a nebytového priestoru si umiestnil klimatizačnú jednotku na spoločných častiach domu. Zistilo sa, že nemal žiadny súhlas od vlastníkov na prenájom spoločných častí domu. Ako má vlastník bytu a nebytového priestoru postupovať pri umiestnení klimatizačnej jednotky na spoločných častiach domu?

Odpoveď: Niektoré stavebné úrady pri montáži klimatizácie na spoločnú časť domu vyžadujú ohlasovaciu povinnosť a vyjadrenie správcu domu. V každom prípade, ak vlastník neumiestňuje klimatizačnú jednotku na lodžiu, ale na spoločnú časť domu a k tomu ešte po zateplení, musia o tom rozhodnúť ostatní vlastníci na schôdzi, pokiaľ nemajú určené ako postupovať v domovom poriadku, stanovách, alebo v zásadách správania a bývania v dome, Vlastník musí o svojom zámere najskôr informovať správcu a ten následne posúva žiadosť na rozhodnutie na schôdzu vlastníkov. Pred schvaľovaním musí mať správca informáciu zo stavebného úradu.

POZOR DÔLEŽITÉ!!!

Montážna firma musí na seba zobrať zodpovednosť, že ak by v prípade poškodenia zateplenia začalo zatekať do obvodového plášt'a, berie na seba úplné riziko a uhradí vzniknutú škodu.

Zároveň je potrebné doriešiť odvod kondenzu z klimatizačnej jednotky.

Otázka: Vlastníci bytov si odsúhlasili výmenu poštových schránok za nové, môžu sa tieto

náklady zúčtovať a čerpať z fondu prevádzky, údržby a opráv domu?

Odpoveď: Poštová schránka je vlastníctvom vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Jej financovanie si musí zabezpečiť vlastník zo svojich vlastných finančných prostriedkov. Ak je tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv domu dostatočná, môžu si vlastníci odsúhlasiť, že výmena sa bude hradiť z finančných prostriedkov fondu.

Otázka: Chcem požiadať o informáciu:

- ako má správca postupovať v prípade, ak vlastník neumožní namontovať pomerové rozdeľovače nákladov tepla,
- ukladá nejakú sankciu a podľa akých pravidiel,
- ako sa vypočíta spotreba tepla v takom prípade?

Odpoveď: Zákom č. 100/2014 Z. z. bol doplnený Zákom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike s tým, že sa implementovala smernica EP a Rady 2012/27/EÚ, ktorou bola stanovená povinnosť montáže PRVN na všetky vykurovacie telesá v byte najneskôr do 31.12.2016.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru odmietne montáž, bude písomne upozornený, že pri rozpočítavaní nákladov na teplo sa bude postupovať v zmysle platnej smernice URSO č. 630 v znení vyhlášky č. 358/2009 § 7, ods. 4, ktorá stanovuje presný postup výpočtu, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá zapojené PRVN.

Otázka: Ako bývalý fajčiar som zarytím odporcom fajčenia. Sused fajčí v byte aj na balkóne. Cítim dym aj vo svojom vlastnom byte. Čo môžem robiť, ak mi to vadí?

Odpoveď: V niektorých prípadoch sa možno oprieť o § 11, ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. Avšak v tomto prípade fajčenie suseda nemožno považovať za extrémny zásah do Vašich práv. Fajčenie je vecou každého človeka, hoci nesmie obťažovať iných. Priateľská komunikácia so susedom by pomohla určite viac než argumentácia zákonmi. Obmedzovať suseda v jeho byte nemôžete, nakoľko by ste popieral nerušený výkon jeho vlastníckych práv.

Otázka: Máme v dome ťažko zdravotne postihnutú vlastníčku bytu, ktorá dostala finančný príspevok od štátu k montáži

zdvíhacieho zariadenia. Vraj k tomu nepotrebuje súhlas nás ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a môže montáž realizovať. Je to pravda?

Odpoveď: Áno je to pravda. Novela zákona o vlastníctve bytov č. 476 v § 14b, ods. 5 jasne ustanovuje nasledovné: Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach bytového domu podľa osobitného zákona (Zákon 447/2008 Z. z.)



Oznamy

Súčasnou situáciou spôsobenou šírením nového koronavírusu je negatívne dotknutá aj činnosť správcu.

Prioritným cieľom družstva je ochrániť zdravie nielen svojich zamestnancov, ale takisto aj klientov a to v čo najväčšom možnom rozsahu. Z toho dôvodu boli vedením družstva prijaté prísne protiepidemiologické opatrenia, ktoré vychádzajú z nariadení hlavného hygienika Slovenskej republiky, vlády Slovenskej republiky a ktorých platnosť je stále aktuálna.

Nie je však možné, aby sa činnosť družstva úplne zastavila, pretože domy nachádzajúce sa v správe družstva si vyžadujú permanentnú starostlivosť.

Pretrvávajúca situácia má, ako už bolo spomenuté negatívny vplyv na možnosti práce družstva a z toho dôvodu uvádzame niektoré obmedzenia, ktorých platnosť zanikne až v období, kedy to epidemiologická situácia na Slovensku, rozhodnutie hlavného hygienika a vlády Slovenskej republiky dovolí.

Najdôležitejšie obmedzenia, dotýkajúce sa priamo klientely družstva sú:

- v súčasnosti stále platí zákaz organizovania domových schôdzí (v podmienkach bytových domov nie je reálna možnosť dodržania bezpečnostných opatrení ako sú vzdialenosť medzi účastníkmi schôdze vlastníkov min. 2 m, zabezpečenie dezinfekcie, príp. meranie teploty každého účastníka schôdze vlastníkov a iné),

- odporúča sa (v nevyhnutných prípadoch) prijímať rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou písomného hlasovania. Organizovanie a realizácia písomného hlasovania takisto podlieha dodržiavaniu prísnych protiepidemiologických opatrení.

- budova družstva je v súčasnosti pre verejnosť stále zatvorená. Toto opatrenie vyplýva najmä z charakteru budovy družstva (najmä úzke chodby). Rozmery vnútorných priestorov budovy družstva neposkytujú úplne reálnu možnosť dodržiavania odstupov medzi jednotlivými klientmi či už 10 m² na jedného klienta, alebo vzdialenosť medzi klientmi minimálne 2 m.

V tomto období družstvo zabezpečuje svoju činnosť prostredníctvom tzv. miesta prvého kontaktu.

Tu však takisto platia prísne bezpečnostné opatrenia spočívajúce najmä v tom, že:

- klienti sú povinní mať pri vstupe do miesta prvého kontaktu a budovy prekryté horné dýchacie cesty rúškom, resp. iným vhodným spôsobom,

- pri vstupe do miesta prvého kontaktu a budovy má klient povinnosť aplikovať dezinfekciu na ruky,
- maximálny počet klientov, ktorí sa môžu nachádzať v budove v jednom okamihu je 12 osôb a sú povinní dodržiavať rozostupy min. 2m,

- pri použití toalety v budove je klient povinný umyť si ruky mydlom a teplou vodou a následne utrieť ruky do jednorazových papierových obrúskov,

- klientovi u ktorého sa prejavujú príznaky akútneho respiračného ochorenia bude prístup do budovy zakázaný,

- ak sa u klienta prejavujú príznaky akútneho respiračného ochorenia, jeho povinnosťou je nepokúšať sa o vstup do budovy, ale je potrebné bezodkladne telefonicky kontaktovať svojho ošetrojúceho lekára a zostať v izolácii.

Pri vybavovaní požiadaviek správca klientom aj naďalej odporúča využívať predovšetkým formu písomnej, telefonickej alebo elektronickej komunikácie s cieľom eliminovať potrebu osobného kontaktu a tým minimalizovať možnosť nákazy novým koronavírusom.

Vedenie družstva spolu so zamestnancami si uvedomujú, že uvedené obmedzenia majú negatívny vplyv na operatívnosť vybavovania požiadaviek klientely a preto vás všetkých žiadajú o **ÚSTRETOVOSŤ A TRPEZLIVOSŤ**, pretože iba disciplinovanosť všetkých zainteresovaných dokáže skrátiť čas trvania pandémie a vrátiť život do normálnych koľají.



Viete že ...

1/ v období pandémie koronavírusu je výmenu ležatých rozvodov v dome možné riešiť? Jedná sa totiž o najbezpečnejší úsek rozvodov, keďže pri ich výmene nie je nutné vstupovať do bytov, ale len do spoločných priestorov. Pri dodržaní zvýšených hygienických opatrení nie je zásadný dôvod túto sanáciu rušiť alebo odkladať. Pred výmenou je však v prvom rade potrebné zistiť, či sa niektorý z obyvateľov nenachádza v karanténe v súvislosti s COVID-19, prípadne neexistuje iná zásadná prekážka pre uskutočnenie výmeny rozvodov.

2/ činnosti vyplývajúce správcovi priamo zo zákona (preventívne protipožiarne prehliadky, revízie a pod.) musia prebiehať v zmysle legislatívy aj v období pandémie koronavírusu.

3/ správca má kompetenciu použiť finančné prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv domu na pokrytie nákladov na činnosti vyplývajúce priamo zo zákona aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

4/ pri napĺňaní povinností správcu vyplývajúcich z legislatívy (napr. oblasť energetiky, t. j. vyregulovanie vnútorných sústav TÚV a ÚK, opatrenie rozvodov vhodnou izoláciou, certifikácia budovy, požiarne ochrana a iné) **NIE JE MOŽNÉ** aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s splnením povinností správcu **NESÚHLASILI** a takisto nie je **NEVYHNUTNE POTREBNÝ** predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s použitím finančných prostriedkov domu na krytie predmetných povinností.

5/ domový poriadok, ako súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome je záväzný pre všetkých v prípade, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6/ podľa § 3b Zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony nemôže prenajímateľ do 31.12.2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti, vrátane nájmu bytu alebo nebytového priestoru pre omeškanie nájomcu s platením nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom, splatného v období od 1.4.2020 do 30.6.2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.

Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený.

Iné dôvody pre ukončenie nájmu **NIE SÚ** tým dotknuté.

DÔLEŽITÉ, NEPREHLIADNITE !!!

Citované ustanovenie Zákona č. 62/2020 o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony sa týka len platenia nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom, pri nájomnom vzťahu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom. Úhrada mesačných platieb podľa § 10, ods. 1 a 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome nie je Zákomom č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony dotknutá. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú aj počas trvania pandémie povinní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.**

Je potrebné striktno rozlišovať medzi mesačnými platbami v rámci vlastníckeho vzťahu a nájomného vzťahu. Pravidelné mesačné platby, ktoré platia vlastníci bytov a nebytových priestorov za služby spojené s bývaním spolu s úhradami do fondu

prevádzky, údržby a opráv, ako aj platby za správu z titulu svojho vlastníckeho vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome nie je možné považovať za nájomné. Predpis pre mesačné zálohové platby teda nie je nájomom.

Mesačné zálohové platby predstavujú odborný odhad predpokladaných nákladov pre príslušné obdobie a nie sú cenovou kategóriou. Z dôvodu uvedeného Slovenská obchodná inšpekcia jeho výpočet a plnenie nekontroluje.

Spôsob úhrady zálohových platieb vyplýva priamo zo Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, konkrétne § 10, ods. 1 a výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome formou uznesenia zo schôdze, alebo písomným hlasovaním.

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIE NA ZÁVER !!!

Správca upozorňuje osoby, ktoré popri svojej hlavnej činnosti (zamestnaní), vykonávajú funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov že:

- je nevyhnutné udržiavať aktívnu komunikáciu medzi správcou a zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- je nutné, aby už zvolení zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí aktívne vykonávajú im zverenú funkciu, v prípadoch, keď sa u nich zmenia podmienky výkonu ich hlavnej činnosti (nadobudnutie zamestnania v zahraničí, resp. prestávanie sa s ponechaním si bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome do zahraničia), bezpodmienečne a bezodkladne oznámili túto skutočnosť správcovi s cieľom eliminovať vplyv komplikácií spojených s plnohodnotným a osobným výkonom funkcie a plnením odvodovej povinnosti vyplývajúcej z príkaznej zmluvy v ostatných krajinách mimo Slovenskej republiky.

- ďalej je potrebné informácie o zmenách oznámiť správcovi aj v prípadoch, kedy sa jedná o zmenu či už zdravotného zaradenia (zmena zdravotného stavu), alebo sociálneho postavenia (predčasný alebo starobný dôchodok a pod.).

Adresát:

Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza
Ul. Stavbárov č. 6
971 01 Prievidza

Žiadosť a vyjadrenie súhlasu žiadateľa so spôsobom doručovania dokumentov a informácií

Titul, meno a priezvisko žiadateľa (vlastník, resp. nájomca na základe nájomnej zmluvy s OSBD Prievidza):

.....

Identifikačné údaje bytu / nebytového priestoru (ďalej len NP):

ulica, popisné číslo a obec bytového domu (ďalej len „Bytový dom“):

.....

Číslo vchodu a bytu/NP v Bytovom dome:

E-mailová adresa:@.....

Mobilné telefónne číslo:

Svojím podpisom žiadam a vyjadrujem súhlas s doručovaním všetkých dokumentov a informácií týkajúcich sa bytu/NP v zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov od správcu bytového domu - Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza (IČO: 00173801, ďalej len Správca) nasledujúcim spôsobom (**jeden zvolený spôsob označte krížikom**):

Zasielaním dokumentov a informácií v elektronickej forme do schránky vlastníka umiestnenej na komunikačnej platforme OSBD Prievidza, ktorou je portál www.najomne.sk. O doručení dokumentov do schránky vlastníka umiestnenej na portáli www.najomne.sk bude vlastníčkovi zaslaný informačný e-mail s odkazom, smerovaný na vyššie uvedenú e-mailovú adresu. Dokumenty a informácie zaslané uvedeným spôsobom elektronického doručovania budú považované zo strany Správcu za doručené, resp. predložené.

Poštovou zásielkou v listinnej podobe:

na adresu bytu/NP

na kontaktnú adresu:

Svojím podpisom beriem na vedomie a súhlasím, že v prípade doručovania dokumentov a informácií prostredníctvom poštovej zásielky, budú do ročného vyúčtovania za byt/NP zahrnuté náklady spojené s doručovaním prostredníctvom poštovej zásielky.

Svojím podpisom sa zaväzujem bezodkladne nahlásiť Správcovi každú zmenu kontaktných údajov písomne alebo elektronicky e-mailom.

V dňa

Podpis žiadateľa:

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



Snežienkova 1/A,
971 01 Prievidza

+421 907 744 999



info@soscleaning.sk



www.soscleaning.sk



ČISTENIE FASÁDY

- Očistením fasády predĺžite životnosť a hlavne predídete investícií na nový náter
- Vo fasáde vznikajú baktérie, ktoré spôsobujú poškodenie omietok a rozklad fasády
- Na fasáde sa vytvárajú zelené alebo čierne mapy plesní a machových porastov, ktoré vplyvajú na Vaše zdravie formou alergií, astmy a ochorenia dýchacích ciest



ODSTRAŇOVANIE GRAFITOV

- Odstraňovanie grafitov z rôznych materiálov (omietka, drevo, kov, plast)
- Ochrana majetku antigrafitovým náterom pred neželanými mabami



RENOVÁCIE OBNOVA BUDOV

- Náter a opravy externej fasády
- Maľovanie Interiérov bytových domov a renovácie omietok
- Nátery balkónov a ďalších kovových častí budov
- Orežanie stromov a zelene

Prevádzková činnosť správcu v čase pandémie

V zmysle Opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia bude budova

Okresného správcovského bytového družstva pre verejnosť uzatvorené až do termínu zrušenia platného nariadenia kompetentným orgánom.

Činnosť družstva bude zabezpečovaná prostredníctvom miesta prvého kontaktu

Dôležité kontakty:

sekretariát OSBD	542 42 44	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.), volajte príslušné záchranné zložky.

Otváracie hodiny MIESTA PRVÉHO KONTAKTU počas pandémie

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

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