

Dostáva sa vám do rúk Spravodaj OSBD. Aj touto formou chceme poskytnúť v skrátenej forme potrebné informácie z oblasti noviel energetických zákonov a zákona ktorý rieši oblasť správy bytov. Zároveň tu nájdete odpovede na otázky vlastníkov a nájomníkov bytov, informácie o možnostiach získať na obnovu domov a ich zariadení mimoriadne výhodné úvery. Nájdete tu i ďalšie zaujímavé informácie a aktuálne oznamy. Teší nás, že na tvorbe spravodaja sa podieľate aj vy a že vašimi otázkami prispievate k rozširovaniu informácií zo spravodaja medzi obyvateľov domov v správe OSBD. Podrobnejšie informácie k legislatíve a ďalším materiálom nájdete na našej webovej stránke www.osbdpd.sk, spolu s obsiahlejším vydaním tohto spravodaja, resp. v materiáloch, ktoré v písomnej podobe obdržali zástupcovia vlastníkov bytov a NP na poradách organizovaných OSBD v roku 2014.



LEGISLATÍVA

ENERGETICKÁ HOSPODÁRNOSŤ BUDOV

Vyberáme zo zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

➤ Energetická hospodárnosť budov

- V našich podmienkach energetická hospodárnosť je množstvo energie potrebnej na vykurovanie a prípravu teplej vody, na chladenie, vetranie a na osvetlenie
- podľa energetickej hospodárnosti sa jednotlivé kategórie budov zatriedujú do energetických tried v rozpätí A až G

➤ Minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov

- nová budova a aj doteraz existujúca budova po uskutočnení jej významnej obnovy /zateplenie, rekonštrukcia rozvodov a pod./musí spĺňať minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov určené technickými normami
- projektant je povinný splnenie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy zahrnúť do projektovej dokumentácie na stavebné povolenie, alebo na povolenie zmeny stavby a výsledok energetického hodnotenia uviesť v technickej správe projektovej dokumentácie

- nákladovo optimálnou úrovňou minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy sa rozumie úroveň energetickej hospodárnosti, ktorá vedie k najnižším nákladom za energiu.

➤ Opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov:

- povinnosť energetickej certifikácie budov a systém kontroly energetických certifikátov
- zvyšovanie počtu budov s takmer nulovou potrebou energie

➤ Energetické hodnotenie

- Na výpočet energetického hodnotenia sa používa: - projektové energetické hodnotenie, určovanie potreby energie v budove vypočítaním podľa projektovej dokumentácie. Uskutočňuje sa vo

fáze navrhovania a projektovania novej budovy, alebo významnej obnovy budovy.

. prevádzkové energetické hodnotenie, určovanie potreby energie s použitím nameranej skutočnej spotreby energie v budove

➤ Energetická certifikácia

- energetickou certifikáciou sa budova zatrieduje do energetickej triedy. Základom energetickej certifikácie je výpočet a kategorizácia budov v rozpätí energetických tried A-G.
- energetická certifikácia je povinná:
 - pre budovy, alebo samostatné časti, ktoré sa predávajú, alebo prenajímajú novému nájomcovi,
 - pre budovy, v ktorých viac, ako 250 m² celkovej podlahovej plochy užíva orgán verejnej moci a verejnosť ich často navštevuje
 - pri dokončení novej budovy, alebo významnej obnove existujúcej budovy, inak je certifikácia dobrovoľná

➤ Energetický certifikát

- je osvedčením o vykonanej energetickej certifikácii
- prílohou energetického certifikátu je: - opis nedostatkov v technických a energetických charakteristikách budovy, v jej technickom systéme a v energetickom vybavení
- odporúčanie na nákladovo efektívne zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy, alebo jej samostatnej časti, ak je dôvod na také zlepšenie v porovnaní s platnými požiadavkami na energetickú hospodárnosť budovy
- správa obsahujúca vstupné údaje, údaje o vlastnostiach stavebných konštrukcií a technických systémov, čiastkové a konečné výsledky výpočtu
- výňatok z energetického certifikátu (energetický štítok)

➤ Povinnosti vlastníka budovy

- vlastník budovy, na ktorú sa vzťahuje povinná certifikácia je povinný mať energetický certifikát
 - ku dňu začatia kolaudačného konania, ak ide o novú budovu, alebo o existujúcu budovu po významnej obnove
 - do dvoch mesiacov odo dňa zániku platnosti energetického certifikátu z dôvodu vykonania stavebných úprav budovy, ktoré majú vplyv na jej energetickú hospodárnosť
 - ku dňu uzatvorenia zmluvy o predaji, alebo o nájme budovy, alebo jej samostatnej časti
 - vlastník budovy je ďalej povinný:
 - zabezpečiť reguláciu zásobovania teplom v budove
 - zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do jej tepelnej ochrany, alebo technického systému
 - vlastník budovy je povinný do piatich pracovných dní odo dňa prevzatia energetického certifikátu a energetického štítku vystaviť energetický štítok na nápadnom, pre verejnosť jasne viditeľnom mieste
 - vlastník budovy musí, ako súčasť ponuky na predaj, alebo prenájom budovy uviesť v reklame v komerčnom médiu aj ukazovateľ jej integrovanej energetickej hospodárnosti z energetického certifikátu. To platí aj na samotnú časť, na ktorú bol vypracovaný energetický certifikát
 - ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné, vlastník budovy je povinný pri jej významnej obnove uplatniť nové, alebo obnovené technické systémy, zaviesť inteligentné meracie systémy a inštalovať automatizované riadiace, regulačné a monitorovacie systémy zamerané na úsporu energie
- Povinnosti, ktoré má podľa tohto zákona vlastník budovy sa vzťahujú aj na správcu budovy vo vlastníctve štátu, samosprávneho kraja, alebo obce, na spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a na bytové družstvo.

Povinnosť energetickej certifikácie sa vzťahuje:

- Na novú budovu a na významne obnovovanú existujúcu budovu, ktorých kolaudačné konanie sa začalo po **1. januári 2008**
- Na budovu predávanú, alebo prenajímanú po **1. januári 2008**

HYDRAULICKÉ VYREGULOVANÍ ROZVODOV TEPLEJ VODY

Zákon č. 476/2008 o energetickej efektívnosti, § 6 - Povinnosti pri spotrebe energie v budovách:

- (1) Vlastník veľkej budovy, ktorej celková podlahová plocha je väčšia ako 1000 m²
- a) s ústredným teplovodným vykurovaním je povinný
- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove,
 - vybaviť sústavu tepelných zariadení slúžiacich na vykurovanie automatickou reguláciou parametrov teploty nosnej látky na každom tepelnom spotrebiči v závislosti

od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s trvalým pobytom osôb,

b) s centrálnou prípravou teplej vody je povinný

- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,

c) je povinný zabezpečiť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

Povinnosti podľa § 6 ods. 1 je vlastník veľkej budovy, alebo správca veľkej budovy podľa § 6 ods. 2, povinný splniť do 31. decembra 2015.

Ak vlastník veľkej budovy, alebo správca veľkej budovy podľa § 6 ods. 2 realizuje projekt opatrení na dosiahnutie efektívnosti pri používaní energie vo väčšom rozsahu ako ustanovuje tento zákon, alebo vymení rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti, je povinný splniť povinnosti podľa § 6 ods. 1 do 31. decembra 2017.

Nevyregulovanie rozvodov okrem iného znamená, že v praxi často dochádza k dvojakej nespravodlivosti, kedy koncové byty na rozvode nielen že platia za chladnú vodu ako za teplú, ale súčasne sú nútené vo zvýšenej miere podieľať sa na nákladoch súvisiacich s krytím cirkulačných strát na rozvode teplej vody.

Pre zabezpečenie dostupnosti teplej vody vo väčších budovách bez potreby jej neúmerného odpúšťania je nevyhnutné, aby teplá voda počas požadovanej doby jej dodávky neustále cirkulovala. Cirkulačný prietok musí byť dostatočne veľký nato, aby redukoval teplotné úbytky jednotlivých potrubných úsekov.

To v praxi znamená, že stúpačkám, ktoré sú bližšie k zdroju tepla postačuje menší prietok a vzdialenejšie stúpačky potrebujú vyšší prietok cirkulácie.

Proces optimalizácie cirkulačných prietokov jednotlivými časťami potrubnej siete tak, aby sa aj v koncových bodoch dosiahla požadovaná teplota teplej vody bez potreby neúmerného odpúšťania sa nazýva hydraulickým vyregulovaním.

Čo vyregulovanie prinesie ?

- zvýšenie teploty teplej vody na stúpačkách vzdialenejších od zdroja tepla.
- spravodlivejšie rozpočítanie nákladov na prípravu teplej vody
- mierny pokles teploty teplej vody na stúpačkách bližšie ku zdroju tepla
- zvýšenie pohotovostných tepelných strát rozvodu teplej vody
- pokles odberu teplej vody predovšetkým u vzdialenejších odberateľov

Možné alternatívy vyregulovania:

Alternatíva 1 – termostatické cirkulačné ventily:

- samočinné termostatické ventily, ktoré sa inštalujú spravidla na päť jednotlivých stúpačiek do cirkulačného potrubia.

Alternatíva 2 – ručné regulačné ventily:

Alternatíva 3 – kombinované regulačné ventily:

Alternatíva 4 – meracie sety s clonou:

Poruchy vyregulovania resp. cirkulácie teplej vody:

- nedostatočná teplota teplej vody na koncových stúpačkách,
- postupný nábeh cirkulácie teplej vody
- zavzdušnenie stúpačiek
- zanesenie potrubných rozvodov resp. regulačných armatúr
- prepúšťanie studenej vody do teplej vody,
- nedostatočná teplota teplej vody na päte objektu,
- nedostatočný prietok cirkulácie na päte objektu,
- uzatvorené ventily a iné pirátske riešenia,
- degradácia armatúr.

Dôsledky degradácie armatúr:

- nepresné meranie prietokov,
- strata regulačnej schopnosti,
- opätovné rozladenie sústavy,
- nevyhnutnosť výmeny.

Upozornenie:

Vyregulovanie rozvodov teplej vody, zvlášť v regiónoch s tvrdou vodou, nie je jednorazová záležitosť, ale neustála snaha o udržanie vyregulovanej sústavy. Preto je potrebné vždy pri podozrení na nesprávnu cirkuláciu teplej vody vykonať aspoň základnú diagnostiku sústavy.

Výstupom z prvotného vyregulovania by mal byť protokol, ktorý napomôže v budúcnosti nadviazať na výsledky realizovaných meraní a urýchli identifikáciu potenciálnych problémov a to aj iným odborníkom z tejto oblasti

Skutočná kvalita hydraulického vyregulovania sústavy nespočíva iba v dosiahnutí správneho prerozdelenia cirkulačného prietoku medzi jednotlivé stúpačky, ale predovšetkým v pripravenosti technického riešenia vysporiadať sa s nástrahami, ktoré prinesie jej dlhoročná prevádzka.

Dôkazom o vyregulovaní sústavy pred orgánom kontroly je predloženie:

- projektu vyregulovania sústavy
- odovzdávací protokol o vyregulovaní sústavy

NOVELA ZÁKONA 182/1993.

Novela zákona prijatá zákonom č. 205/2014 je účinná od **1.10.2014**. Pripomíname podstatné náležitosti pre prácu zástupcov vlastníkov bytov a NP

Novela zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zaznamenala niekoľko podstatných zmien a spresnení, ktorých napĺňanie zo strany správcu, ale aj vlastníkov bytov a NP v bytovom dome by malo viesť k väčšej transparentnosti finančných tokov, lepšej organizácii pri riešení problémov bytového domu a v neposlednom rade k zvýšeniu komfortu bývania a z toho vyplývajúcej spokojnosti obyvateľov bytových domov v správe OSBD Prievidza.

V záujme zvýšenia informovanosti zástupcov vlastníkov bytov a NP a ich prostredníctvom aj samotných vlastníkov bytov a NP v bytových domoch prebehli na pôde OSBD v mesiaci október 2014 porady so zástupcami vlastníkov bytov a NP a predsedami domových samospráv, ktorých cieľom bolo podrobne informovať funkcionárov o zmenách uvedených v poslednej novele zákona 182/1993 Z.z.

Podrobne boli pre účely tohto zákona vysvetlené niektoré pojmy, ktoré sú dôležité z dôvodu ich využívania a napĺňania ich obsahu v rámci zákona.

Charakter a obsah jednotlivých pojmov je podrobne vysvetlený v materiáloch, ktoré zástupcovia vlastníkov bytov a NP dostali na spomínaných porádach.

Pre vykonávanie činnosti správcu boli v poslednej novele zákona doplnené ustanovenia:

§ 8a ods. 4 - povinnosť správcu predkladať vlastníkom bytov správu o hospodárení....,

§ 8b odsek 2 – zverejňovanie postupu pri obstarávaní dodávok a služieb....,

§ 9 ods. 3 – zverejňovanie neplatičov nad 500.-€

§ 9 ods. 4 – povinnosť správcu odstrániť poruchy ,resp. závady zistené kontrolou bez súhlasu vlastníkov.

Podrobnejšie: (viď materiály z porád).

V oblasti práv a povinností vlastníkov bytov a NP boli taktiež doplnené niektoré paragrafy, konkrétne:

§ 10, ods. 1 – zohľadnenie miery využívania spoločných častí a zariadení domu....,

§ 10, ods. 7 – nemožnosť domáhať sa upustenia od úhrady preddavkov....,

§ 11 ods. 7 – povinnosť vlastníkov umožniť odstránenie závad.....,

§ 11 ods. 8 - pri stavebných úpravách povinnosť vlastníka umožniť vstup správcovi, resp. zástupcovi.....-

§11 ods. 9 – povinnosť nahlasovať správcovi zmenu počtu osôb

(podrobný popis: viď. materiály z porád).

Oblasť hlasovania, či už priamo na schôdzi, alebo písomného je podrobne popísaná v **§ 14, ods. 1 až 9**.

Najdôležitejšie pravidlá pri jednotlivých spôsoboch hlasovania sú detailne zachytené v materiáloch z porád, kde je podrobne popísané, akým spôsobom musí hlasovanie prebiehať, ako musia byť vlastníci bytov a NP o hlasovaní informovaní a taktiež ako je potrebné zverejňovať výsledky hlasovania.

Z pohľadu zmluvy o výkone správy je veľmi dôležitý **§ 25a novely zákona 182/1993 Z.z.**, ktorého úplné znenie, aj napriek tomu že je uvedené v materiáloch z porád, uvádzame v plnom znení aj na tomto mieste:

§ 25a novely Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP:
„Ak zmluva o výkone správy upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.“

AKO SI SPRÁVNE VYBRAŤ FIRMU NA OBNOVU DOMU.

OSBD Prievidza sa intenzívne venuje oblasti revitalizácie bytových domov a z toho dôvodu opakovane dáva do pozornosti záujemcom o zatepľovanie domov niekoľko postrehov ako sa vyhnúť problémom pri výbere realizačnej firmy.

Ak plánujete realizovať zateplenie domu, potom výber správnej firmy je jedným z najťažších rozhodnutí. Trh je presýtený stavebnými firmami a pri výbere tej správnej sa len ťažko môžete spoľahnúť na osobné skúsenosti. Ide

o investíciu na veľa rokov, preto výber správnej firmy je kľúčovou úlohou. Prinášame Vám sedem rád, ako si správnu firmu „preklepnúť.“

1.) O referenciách si len nečítajte. Pozrite si ich od základov.

2.) Cenu nepovažujte za jediné kritérium. Neoplatí sa to.

3.) Zálohy dopredu nepripúšťajte!!! Seriózna firma ich nepotrebuje.

4.) S celou platbou počkajte až nakoniec. Vždy sa nájde chybička.

5.) Skontrolujete si licenciu. Slušná firma ju mať musí.

6.) Preferujte komplexné riešenie. Profesionáli zvládajú všetko.

7.) Informujte sa na dĺžku záruky, dobrá firma používajúca kvalitný materiál s tým nemá problémy.

8. OSBD má k dispozícii databázu v praxi overených odborných stavebných spoločností. O postupe výberového konania, resp. vykonávania prieskumu stavebných spoločností dostanete informácie na technickom úseku OSBD.

Podrobnejšie: vid' materiály z poradá zástupcov vlastníkov.

AKO A KDE ZÍSKAŤ ÚVER NA OBNOVU DOMU A ZARIADENÍ.

Možnosti financovania obnovy bytových domov: ponuky komerčných bánk, verzus úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).

Komplexná obnova bytových domov je nevyhnutným predpokladom nielen predĺženia ich životnosti a zabezpečenia estetickjšieho vzhľadu sídlisk, ale aj zvýšenia komfortu bývania jednotlivých vlastníkov bytov a NP.

Ak sa zamyslíme nad výkonom tak rozsiahlou a náročnou akciou, ako je komplexná revitalizácia bytového domu je zrejmé, že jej úspešná realizácia nie je možná bez podpory finančne silného partnera, ktorým sú spravidla komerčné banky.

Je však nutné pripomenúť, že práve pre oblasť revitalizácie bytových domov je k dispozícii ešte jeden nezanedbateľný zdroj finančných prostriedkov, ktorým je Štátny fond rozvoja bývania. ŠFRB predstavuje finančne silnú ustanovizeň, ktorá je schopná v prípade potreby a dobre nastavených požiadaviek poskytnúť výhodnejšie úrokové sadzby ako komerčné banky, aj keď získanie prostriedkov zo ŠFRB je zložitejšie a má prísnejšie pravidlá ako je tomu v prípade komerčných bánk.

Na čo všetko je možné získať prostriedky zo ŠFRB a kto môže byť žiadateľom o úver:

1/ Žiadateľom o podporu zo ŠFRB sú: vlastníci bytov a NP v bytovom dome zastúpení správcom, ktorý vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa osobitného predpisu

2/ Podporu zo ŠFRB možno poskytnúť na tieto účely:

- a) obstaranie bytu
 - b) obstaranie nájomného bytu
 - c) obnova bytovej budovy
 - d) výstavbu, alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb, alebo prestavbu nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb
 - e) obnovu zariadenia sociálnych služieb
- (Bližšie informácie o danej problematike: vid' § 6 Zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania).**

3/ Na účely tohto zákona modernizáciou bytového domu sa rozumie:

- a) výmena, alebo modernizácia výťahu v bytovom dome
 - b) výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome
 - c) stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu
 - d) iná modernizácia bytového domu neuvedená v písmenách a) až c) a v ods. 1 písm. c) druhého bodu, alebo tretieho bodu
- (Bližšie informácie o danej problematike: vid' §6, ods. 5 Zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania).**

Podrobnosti o výške podpory v zmysle Vyhlášky 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti

Na modernizáciu bytového domu podľa § 6, ods. 5 zákona možno poskytnúť žiadateľovi

- a) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 32.500,- € na modernizáciu, alebo výmenu výťahu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1%
- b) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 70,- €/m² podlahovej plochy bytu na výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 0,5%
- c) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 110,- €/m² podlahovej plochy bytu na stavebnú úpravu spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1%
- d) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 90,- €/m² podlahovej plochy bytu na inú modernizáciu bytového domu neuvedenú v písmenách a) až c) a v ods. 1 písm. c) druhého bodu, alebo tretieho bodu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 3%
- e) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 70,- €/m² podlahovej plochy bytu na odstránenie systémovej poruchy bytového domu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1%
- f) úver vo výške 75% obstarávacej ceny, najviac 85,- €/m² zatepľovanej plochy bytu na odstránenie systémovej poruchy bytového domu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1,5%

Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú dva z typov obnov bytovej budovy vyššie uvedených, určí sa pre poskytnutý úver

spoločná ročná úroková sadzba a to vo výške nižšej z hodnôt úrokových sadzieb uvedených pre realizované typy obnovy.

Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú tri a viac z typov obnov bytovej budovy vyššie uvedených, určí sa pre poskytnutý úver spoločná ročná úroková sadzba a to vo výške rozdielu medzi najnižšou z hodnôt ročnej úrokovej sadzby uvedených pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu.

(Bližšie informácie o danej problematike: viď § 2 Vyhlášky 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti).

V dôsledku toho, že ŠFRB poskytuje na aktivity týkajúce sa revitalizácie domu finančné prostriedky maximálne do výšky 75% obstarávacej ceny a tiež preto, že OSBD disponuje dostatkom vlastných finančných prostriedkov, je družstvo pripravené na základe žiadosti vlastníkov bytov a NP poskytnúť finančné prostriedky formou pôžičky s ročnou úrokovou sadzbou 2,00%. Pôžičku možno poskytnúť spravidla na obdobie dvoch rokov, ale Predstavenstvo OSBD môže rozhodnúť o predĺžení doby návratnosti pôžičky a to po individuálnom zvážení finančnej situácie v jednotlivých bytových domoch.

Postup pri obstarávaní tovarov a služieb podľa zákona č. 205/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

v §8b sa odsek 2 dopĺňa písmenom l) ,ktoré znie :

„l) príbežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie, a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.“

Postup správcu pri verejno-obchodných súťažiach pre bytové domy:

OSBD Prievidza bude **pri verejno-obchodných súťažiach pre bytové domy** vychádzať najmä zo Smernice OSBD stanovujúcej postup pri zabezpečovaní a realizácii prác súvisiacich s obnovou bytových domov v správe OSBD, s prihliadnutím na Smernicu pre plánovanie údržby majetku v správe OSBD Prievidza.

1) Rekonštrukciu a modernizáciu (ďalej obnovu) bytového domu, jej rozsah v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (NP) schvaľujú vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov bytov a NP, prípadne písomným hlasovaním.

2) Vlastníci bytov a NP schvália udelenie „Plnej moci“ správcovi (OSBD) konať v plnom rozsahu vo veci obnovy bytového domu. Plná moc musí mať písomnú formu. Pod pojmom „Plná moc“ sa rozumie poverenie OSBD konať vo veci zabezpečenia najmä:

- projektovej dokumentácie (ak charakter prác túto vyžaduje)
- stavebného povolenia (ak charakter prác toto vyžaduje)
- vyjadrení dotknutých osôb (ak charakter prác toto vyžaduje)
- financovania

- určenia potreby navýšenia príspevkov do FPÚaO
- spolupráce pri výbere dodávateľa, správca sa pri výbere dodávateľa riadi rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v bytovom dome (§ 8b, ods. 3 zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov)
- zmluvy o úvere
- zmluvy s dodávateľom
- stavebného dozoru (ak charakter prác tento vyžaduje)
- vydania kolaudačného rozhodnutia (ak charakter prác toto vyžaduje)
- energetického certifikátu (ak charakter prác toto vyžaduje)

3) Na schôdzi vlastníkov vlastníci bytov a NP schvaľujú zástupcov do prípravnej skupiny v počte 2-3 vlastníkov. Prípravná skupina bude doplnená podľa potreby zo strany správcu o odborníkov pre jednotlivé dotknuté oblasti.

(4) Profesionálne zloženie prípravnej skupiny: 2-3 zástupcovia domu, za OSBD ekonóm, technik, právnik, projektant, technik požiarnej ochrany, odborník na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci. V prípade špecifickej potreby iných odborností bude do prípravnej skupiny prizvaný odborník v danej oblasti podľa výberu správcu.

(5) Správca preberá od projektanta vypracovanú PD (v prípade, ak charakter prác toto vyžaduje) v dohodnutom rozsahu a na základe nej zabezpečuje potrebné vyjadrenia dotknutých orgánov a stavebné povolenie (ak charakter prác toto vyžaduje).

(6) Správcovi vypracovaný návrh podmienok a podkladov pre verejno-obchodnú súťaž, ktorý sa riadi §281 až 288 zákona 513/1991Zb a vychádza najmä zo Smernice OSBD stanovujúcej postup pri zabezpečovaní a realizácii prác súvisiacich s obnovou bytových domov v správe OSBD, s prihliadnutím na Smernicu OSBD pre plánovanie údržby majetku v správe OSBD. Návrh bude predložený prípravnej skupine k pripomienkovaniu.

Po zakomponovaní prípadných pripomienok, podpisujú členovia prípravnej skupiny predložené podmienky. Podmienky verejno-obchodnej súťaže majú po podpise členov prípravnej skupiny záväzný charakter.

(7) Správca vyhlasuje v zmysle odsúhlasených podmienok verejno-obchodnú súťaž. Súťaž správca vyhlasuje na základe:

- rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a NP v bytovom dome
 - udelenia plnej moci
 - projektovej dokumentácie (ak charakter prác túto vyžaduje)
- Správca zverejňuje vyhlásenie verejno-obchodnej súťaže dvoma spôsobmi a to:
- zverejnením na webovom sídle správcu
 - priamym oslovením firiem (stavebných, obchodných, montážnych, prípadne iných spoločností v súlade s charakterom požadovaného diela), ktoré sú schopné naplniť podmienky verejno-obchodnej súťaže.
- Pri verejno-obchodnej súťaži je nutné, aby boli získané minimálne tri cenové ponuky

(8) OSBD sústreďuje ponuky uchádzačov o realizáciu diela na adrese svojho sídla, ul. Stavbárov č. 6 v Prievidzi. OSBD v spolupráci s prípravnou skupinou kontroluje kompletnosť súťažných návrhov a predloží ich na odborné posúdenie

nezávislému subjektu. Po predložení odborného posúdenia ponúk prípravná skupina vyhodnotí predložené súťažné návrhy.

(9) O výsledku verejno-obchodnej súťaže je spísaný písomný záznam, v ktorom prípravná skupina odporučí na schválenie pre schôdzu vlastníkov, prípadne pre písomné hlasovanie jednu firmu, ktorá bude zhotoviteľom diela (prípadne viac firiem, z ktorých si schôdza vlastníkov bytov a NP vyberie a schváli zhotoviteľa diela). Na schôdzi vlastníkov zástupca správcu, prípadne člen prípravnej skupiny informuje vlastníkov bytov a NP o všetkých cenových ponukách, ktoré boli vyhodnotené v súťaži.

(10) Výsledky verejno-obchodnej súťaže schválené na schôdzi vlastníkov bytov a NP súťaže preberá od vedúceho PTÚ správcu správcu siete, ktorý zodpovedá za jeho zverejnenie na webovom sídle správcu. Zápis je odovzdaný aj zástupcovi vlastníkov, ktorý zodpovedá za jeho zverejnenie na mieste a spôsobom v dome obvyklým v spoločných častiach domu.

(11) Správca podpisuje s firmou odsúhlasenou na schôdzi vlastníkov bytov a NP, alebo v písomnom hlasovaní zmluvu o dielo.

(12) Správca po podpise zmluvy o dielo zabezpečuje úver na financovanie diela.

(13) Po skončení diela a po jeho prevzatí zástupcom vlastníkov bytov a NP a stavebným dozorom, správca zabezpečí vypracovanie energetického certifikátu a vydanie kolaudačného rozhodnutia (ak charakter prác tento vyžaduje).

Zákon č. 205/2014 Z.z. je účinný od 1. októbra 2014.

OSBD Prievidza bude priebežne zverejňovať informácie o verejno-obchodných súťažiach na mieste a spôsobom v dome obvyklým v spoločných častiach domu, alebo na webovom sídle správcu.

Zo strany správcu budú zverejňované **na webovom sídle správcu** v zmysle vyššie uvedených postupov iba informácie s rozpočtom nad **5.000,- €**, pod túto hranicu budú informácie zverejňované **formou zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP** iba v dome, ktorého sa ich realizácia bezprostredne týka a to **na mieste a spôsobom v dome obvyklým v spoločných častiach domu.**



INFORMUJEME VÁS

1. Zverejňovanie neplatičov v zmysle Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov

V zmysle poslednej novely zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla

účinnosť 1. októbrom 2014 je správca oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500,- € (**Podrobné znenie: vid' §9, ods. 3 Zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.**)

OSBD si je vedomé svojich kompetencií vyplývajúcich mu zo spomínaného zákona a je pripravené na požiadanie vlastníkov bytov a NP (prostredníctvom uznesenia zo schôdze), alebo na podnet zástupcu vlastníkov bytov a NP pripraviť na zverejnenie relevantný zoznam a za spolupráce so zástupcom vlastníkov bytov a NP tento zverejniť na mieste a spôsobom v dome obvyklým v spoločných častiach domu.

Za účelom lepšej informovanosti vlastníkov bytov a NP OSBD ponúka jednotlivým domom možnosť objednania si presklených uzamykateľných skriniek, v ktorých bude možné zverejňovať dôležité informácie týkajúce sa jednotlivých domov vrátane spomínaného zoznamu vlastníkov bytov a NP, ktorých nedoplatky za plnenia a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu presiahli zákonom stanovenú hranicu.

2. informácia o zavádzaní nového programového vybavenia v rámci OSBD Prievidza.

Nachádzame sa v období, kedy sú informácie jedným z najdôležitejších aspektov pri úspešnom napredovaní nielen v oblasti podnikania, ale aj v oblasti prijímania dôležitých rozhodnutí do budúcnosti a riadenia činností či už podnikateľského subjektu, alebo jednotlivca.

Aj z tohto dôvodu pristúpilo OSBD Prievidza k implementácii nového programového vybavenia, ktoré by malo v priebehu roka 2015 umožniť získavanie komplexných informácií nielen o činnosti správcu, ale malo by byť zrkadlom odrážajúcim v reálnom čase stav a situáciu bytových domov nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza.

Od nového programového vybavenia očakávame, že prostredníctvom neho budú mať možnosť nielen zamestnanci správcovskej spoločnosti, ale postupne aj zástupcovia vlastníkov bytov a NP a v konečnom dôsledku aj samotní vlastníci bytov a NP disponovať informáciami, ktoré sú dôležité z hľadiska rozhodovania, pri prijímaní záverov prostredníctvom domových schôdzí vlastníkov bytov a NP a umožnia zabezpečiť správne a efektívne riešenie problémov, požiadaviek a podnetov vlastníkov bytov a NP.

Uvažujeme s tým, že prístup do programového vybavenia bude postupne realizovaný aj prostredníctvom internetu. Záujemca o takúto službu získa za mierny poplatok prístupový kód (každý prístupový kód bude jedinečný a neopakovateľný). Týmto spôsobom bude zabezpečený nielen prístup k informáciám konkrétneho držiteľa prístupového kódu v reálnom čase, ale bude vyriešená aj ochrana osobných údajov každého vlastníka bytu, alebo NP.

Predpokladáme, že prvým komplexným výsledkom implementácie nového informačného systému bude vyúčtovanie služieb za rok 2014.

Jedným zo základných predpokladov komplexného využitia nového programového vybavenia a urýchlenia prenosu informácií prostredníctvom elektronickej komunikácie je, že OSBD bude disponovať databázou e-mailových adries nielen zástupcov vlastníkov bytov a NP, ale aj samotných vlastníkov bytov a NP. Pre naplnenie tohto zámeru je potrebné, aby vlastníci bytov a NP vo vlastnom záujme poskytli OSBD svoje kontaktné e-mailové adresy a mohli byť tak informovaní rýchlejšie, aktuálnejšie a v neposlednom rade ekonomickejšie.

3. Prechod na merače energií rádiovými modulmi.

K zlepšeniu situácie na poli prenosu informácií môžu prispieť aj merače energií v bytoch opatrené rádiovými modulmi, ktorých hodnoty je možno odčítať kedykoľvek bez toho, aby bol vlastník bytu a NP vyrušovaný, alebo inak obmedzovaný. Ďalšou výhodou meračov s rádiovým modulom je ich schopnosť archivácie histórie, z ktorej je možné v ktoromkoľvek okamihu zistiť priebeh a stav spotrieb energií a tým získať informácie o celkovom obraze a správaní sa jednotlivého vlastníka bytu a NP.

Toto je iba niekoľko výhod meračov energií s rádiovým modulom a OSBD, ako správcovská spoločnosť v záujme skvalitnenia svojich služieb ich inštaláciu a využívanie vlastníkom bytov a NP vrele odporúča.

Toto prehlásenie je zatiaľ iba v rovine odporúčania, ale je predpoklad, že diaľkový odpočet meračov bude v krátkej dobe vyplývať z legislatívy, pretože vo vyspelých krajinách EÚ je takýto spôsob odpočtu spotrieb energií už v súčasnosti štandardom.

4. Najlacnejšia energia je zo slnka

Je všeobecne známe, že strechy bytových domov predstavujú značnú výmeru plochy, ktorá je v súčasnosti na našich sídliskách nedostatočne využívaná. Je ju možno využiť na zriadenie zelených plôch, ktorých je čoraz menej, detských ihrísk, oáz oddychu pre vlastníkov bytov a NP, ale je ich možno využiť aj ako základňu pre inštalovanie solárnych kolektorov a tým efektívne znížiť energetickú náročnosť jednotlivých bytových domov.

OSBD na základe skúseností bytového domu nachádzajúceho sa na ul. Rázusa je presvedčené, že využívanie solárnej energie vo väčšom rozsahu je progresívnou cestou úspory energií do budúcnosti. Preto je iste vhodné, aby zástupcovia vlastníkov bytov a NP predmetnú problematiku predniesli na schôdzkach vlastníkov bytov a NP s cieľom naštartovať proces využívania striech bytových domov formou budovania zdrojov solárnej energie, ktorý môže výrazne napomôcť pri znižovaní energetickej náročnosti bytových domov.

5. Informácia o povinnostiach vlastníka bytu a nebytového priestoru pri rekonštrukcii bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome

Predmetnou oblasťou sa zaoberá Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, konkrétne v § 11, ods. 4 a 8., kde sú podrobne a konkrétne popísané povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru pri rekonštrukcii a stavebných úpravách bytu.

6. Ako správne uzatvárať vchodové dvere

Táto problematika nie je celkom doriešená, pretože z dôvodu pretrvávajúcej kriminality na našich sídliskách je priam potrebné (a vyzývajú na to aj policajné zložky) uzamykať vchodové dvere do bytových domov.

Na druhej strane Zákon 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom vo svojom § 5, ods. b, pojednáva o udržiavaní trvale voľných únikových ciest (voľné schodišťa a vestibuly, priechodnosť pivničných priestorov a pod.), únikových východov a zásahových ciest (predné a zadné vchodové dvere), nástupných plôch a prístupu k nim, ako aj prístupu k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarneho vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.

S dikcie vyššie uvedeného vyplýva, že z pohľadu ochrany pred požiarom je neprípustné držať trvalo uzamknuté vchodové dvere, preto OSBD odporúča vlastníkom bytov a nebytových priestorov vybaviť vchodové dvere guľou z vonkajšej strany a bytový dom elektronickým vrátnikom na otváranie dverí priamo z bytov. Toto však predpokladá vysoký stupeň zodpovednosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vpúšťaní cudzích osôb do vchodu bytového domu. Je potrebné mať na pamäti, **že !!! CUDZÍ ĽUDIA NEMAJÚ VO VCHODE ČO ROBIŤ !!!** a keď, tak len s vedomím zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo konkrétneho vlastníka bytu a nebytového priestoru, ktorý by mal byť za tých ľudí, ktorých vpustil do bytového domu a ich správanie zodpovedný.

S touto problematikou úzko súvisí aj povinnosť komplexne zabezpečiť požiarnu ochranu bytového domu, čo je povinnosťou vlastníka budovy, resp. jej správcu. Problémom v prístupe vlastníkov bytov a nebytových priestorov k zabezpečovaniu komponentov požiarnej ochrany (funkčné hydranty, hasiace prístroje, požiarne uzávery - požiarne dvere) je hlavne to, že tieto sú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov finančne relatívne náročné a prostriedky na ne vynaložené sú v mnohých prípadoch mylne považované za „vyhodené“ peniaze.

Takto je možné uvažovať iba dovtedy, kým nedôjde k mimoriadnej udalosti. Pri vzniku takejto udalosti sa však diametrálne mení situácia, pretože všetky kompetentné orgány v prvom rade skúmajú, či bolo všetko zabezpečené v zmysle platných pravidiel a predpisov a ich porušenie môže vyústiť až do trestno-právnej zodpovednosti zodpovedných osôb.

Situácia v danej oblasti si zasluhuje pozornosť aj z toho dôvodu, že sa jedná nielen o „vyhodenie“ peňazí, ale hlavne o ochranu zdravia, života a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Táto situácia majú súvis aj

s poistením života, zdravia a majetku osôb. Je zrejmé, že pri zanedbaní si povinnosti v predmetnej oblasti sa poisťovne zbavujú povinnosti plniť si svoje záväzky vyplývajúce z poisťných zmlúv a je jedno, či sa výplata finančných prostriedkov týka „len“ majetku, alebo aj nákladov na liečenie, resp. v extrémnych prípadoch odškodnenia pozostalých.

O vážnosti situácie v tejto oblasti svedčí aj to, že Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v ustanovení §9 ods. 4 taxatívne určuje nasledovnú skutočnosť:

„Správca je **POVINNÝ** zabezpečiť odstránenie chyby, alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie, alebo majetok a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

Pod ťarchou týchto skutočností OSBD upriamuje pozornosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nutnosť zabezpečenia bytových domov voči požiarom a to v plnom rozsahu, ktorý vyžadujú legislatívne podmienky platné v Slovenskej republike pre danú oblasť, najmä Zákon 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi.

7. Informácia o poistení bytových domov

Významnou súčasťou ochrany života, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je oblasť poistenia. OSBD v záujme skvalitnenia služieb neustále hľadá možnosti výhodnejšieho poistenia pre bytové domy nachádzajúce sa v jeho správe. Z tohto dôvodu boli oslovené poisťovacie spoločnosti a na základe predložených cenových ponúk je poistenie majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov riešené prostredníctvom spoločnosti UNIQA poisťovňa a. s., ktorá splnila všetky požiadavky OSBD na poistenie majetku a tiež predložila najvýhodnejšiu ponuku.

Týmto krokom OSBD ušetrilo pre domy nachádzajúce sa v jeho správe na platbách za poistenie majetku vlastníkov bytov a NP v globále cca 4.500,00 €

Poisťná zmluva zahŕňa širokú škálu poistenia majetku, ako napríklad všeobecná zodpovednosť, krádež a lúpež, požiarne nebezpečenstvo, živelné nebezpečenstvo, voda z vodovodných zariadení a pod.

Vysvetlenie niektorých pojmov:

- všeobecná zodpovednosť, poistenie sa vzťahuje aj na zodpovednosť za škodu vyplývajúcu z vlastníctva bytov a NP
- krádež a lúpež, poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu
- a estetickému poškodeniu objektu (tzv. sprejerstvo)
- požiarne nebezpečenstvo, poistenie požiaru a následného prerušenia prevádzky, odcudzenie komponentov požiarnej ochrany (hadice hydrantov, hasiace prístroje a pod.)
- živelné nebezpečenstvo, poistenie voči živlom (vietor, voda, oheň zemetrasenie, blesk)
- voda z vodovodných zariadení, poistenie voči škodám napáchaným vodou pri poškodení potrubnej sústavy
- krížová zodpovednosť, poistenie škôd, ktoré si vlastníci bytov a nebytových priestorov spôsobia medzi sebou (vytopenie, ujma na zdraví spôsobená zanedbaním si povinností vlastníkov bytov a NP – mokré a šmykľavé

vnútorné schodiská, namrznuté schodisko, resp. chodník vedúci k bytovému domu a pod.)

Spoluúčasť:

Pri sanácii poisťných udalostí sa OSBD podarilo vyjednať výhodnejšie podmienky v oblasti spoluúčasti na poisťnej udalosti a to jej zníženie z bývalých 30,- až 50,- € na súčasných 15,- € pre všetky druhy poistenia.

Dostupnosť kancelárie poisťovne:

Od 1.1.2015 sa kancelária poisťovne UNIQA presťahovala do priestorov OSBD (tretie poschodie).

Otváracie hodiny kancelárie sú zosúladené s otváracími hodinami OSBD.



VAŠE OTÁZKY

1/ Je OSBD schopné a ak, tak za akých podmienok, pomôcť bytovým domom pri zabezpečení komplexnej obnovy bytových domov v prípade, že na fonde prevádzky údržby a opráv bytového domu pretrvávajú nedostatok finančných prostriedkov? Napr. ŠFRB poskytuje podporu najviac 75% z obstarávacej ceny. Ako zabezpečiť zvyšných 25%?

ODPOVEĎ:

OSBD je finančne silná a stabilná organizácia s dostatkom vlastných finančných prostriedkov, ktoré je pripravené poskytnúť bytovým domom vo forme pôžičky spravidla na dva roky s ročnou úrokovou sadzbou 2%. O dobe trvania pôžičky rozhoduje Predstavenstvo OSBD ktoré pristupuje k predmetnej problematike individuálne a predĺženie doby návratnosti pôžičky je v jeho priamej kompetencii.

2/ V čom všetkom je OSBD schopné pomôcť pri komplexnej obnove domu?

ODPOVEĎ:

OSBD je schopné na základe splnomocnenia udeleného zo strany vlastníkov bytov a NP komplexne zabezpečiť kroky potrebné k realizácii obnovy domu a to ako v oblasti realizácie stavby (zabezpečenie projektovej dokumentácie, stavebného povolenia, stavebného dozoru, ako aj všetkých krokov vedúcich k získaniu kolaudačného rozhodnutia), tak v oblasti financovania (úvery prostredníctvom komerčných bánk, resp. podporu zo ŠFRB).

3/ Čo je potrebné k vybaveniu prevodu bytu do vlastníctva?

ODPOVEĎ:

Pri vybavovaní prevodu bytu do vlastníctva je potrebné:

1/podať písomnú žiadosť o prevod bytu do vlastníctva

2/ uhradiť - poplatok za vyhotovenie zmluvy
- zostatok investičného úveru (anuitu)
- po výzve sa dostaviť k podpisu zmluvy o prevode bytu do vlastníctva a zmluvy o výkone správy (pri podpise zmlúv týkajúcich sa bytov v meste Prievidza je potrebné preukázať sa dokladom o úhrade za pozemok. Platí sa priamo na MsÚ Prievidza) Všetky relevantné informácie sa nachádzajú vo výzve, ktorú záujemca obdrží zo strany OSBD.
- uhradiť manipulačný poplatok Okresnému úradu, odbor katastra v Prievidzi

4/ Smie vlastník bytu a NP nahliadať do vyúčtovania služieb iného vlastníka?

ODPOVEĎ:

Toto nie je možné, kompetencie vlastníka bytov a NP rieši Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a to konkrétne v § 11.

5/ Aká je cena tepla a studenej vody pre rok 2015?

ODPOVEĎ:

Ceny tepla a studenej vody pre rok 2015 sú nasledovné:

Studená voda: 2,72196 €/m³ (lokality Prievidza a Handlová)
1,31528 €/m³ (lokality Dolné Vestenice)

Tepló: dodávateľia tepla majú rozdielnú cenu, ktorá je pre rok 2015 schválená ÚRSO v nasledovnej výške:

KMET Handlová, a.s. pre lokalitu Handlová

- variabilná zložka maximálnej ceny tepla **0,0533 €/kWh**
- fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom

203,3677/kW

PTH, a.s. Prievidza, pre lokalitu Prievidza

- variabilná zložka maximálnej ceny tepla **0,0459 €/kWh**
- fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom

207,7854/kW

V.O.S.R, spol. s r. o. Pravenec pre lokalitu Dolné Vestenice
variabilná zložka maximálnej ceny tepla **0,0624 €/kWh**

- fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom

167,0208/kW

V.O.S.R, spol. s r. o. Pravenec pre lokalitu Pravenec
variabilná zložka maximálnej ceny tepla **0,0643 €/kWh**

- fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom

168,5984/kW

6/ Ako postupovať pri výrube prekážajúcich stromov a iných drevín podliehajúcich povoleniu?

ODPOVEĎ:

V prípade požiadavky na výrub prekážajúcich stromov a iných drevín podliehajúcich povoleniu je postup nasledovný:

1/ požiadavka musí byť zrejma zo schôdze vlastníkov bytov a NP vo forme uznesenia

2/ zástupca vlastníkov má právo riešiť problém priamo na príslušnom odbore MsÚ (podmienkou je predloženie zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP)

3/ predmetný problém je možné riešiť aj prostredníctvom správcu, ktorý v mene vlastníkov bytov a NP predloží príslušnému odboru MsÚ žiadosť (podmienkou je predloženie zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP).

Následne je požiadavka zaradená do ročného plánu MsÚ pre danú oblasť. Samotný výrub je riešený v kompetencii MsÚ.

7/ Čo všetko je možné financovať z prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv?

ODPOVEĎ:

Problematikou fondu prevádzky údržby a opráv sa podrobne zaoberá § 10 Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ale pre komplexnosť odpovede uvádzame, čo je možné z fondu prevádzky údržby a opráv financovať:

z fondu prevádzky údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Z fondu prevádzky, údržby a opráv je možné financovať aj iné náklady spojené s prevádzkou bytového domu. Použitie finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nad rámec zákona však podlieha schváleniu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 14 Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.



NOVINKY

1/ OSBD pristúpilo k zmene zmluvného partnera v oblasti poistenia majetku s cieľom dosiahnuť výhodnejšie podmienky pre vlastníkov bytov a NP v bytových domoch nachádzajúcich sa v správe OSBD.

Novým zmluvným partnerom v oblasti poistenia majetku je UNIQA, a.s.

Kancelária poisťovne sídli od 1.1.2015 v priestoroch budovy OSBD a stránkové hodiny sú zosúladené so stránkovými hodinami správcu

2/ Budova OSBD v záujme klientely prešla rekonštrukciou, ktorej cieľom bolo umožniť prístup do budovy osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu, bol vytvorený tzv. bezbariérový prístup (vybudovaný výťah, sociálne zariadenia a pod).

3/ OSBD poskytuje potenciálnym záujemcom možnosť využívať interný televízny okruh na zverejňovanie reklamy dodávateľov prác, inzercie v oblasti výmeny a predaja bytov a pod.

4/ V roku 2014 OSBD vypracovalo na základe fyzickej obhliadky bytových domov návrhy plánov opráv pre rok 2015. Rozhodnutie o ich realizácii je výlučne v kompetencii vlastníkov bytov a NP



OZNAMY

1/ Na základe požiadavky na rozšírenie farebnej škály požiarnych uzáverov, protipožiarnych dverí, vám OSBD oznamuje, že v zmysle cenovej ponuky zmluvného partnera, teda v základnej cene, je možné si objednávať požiarnie uzávery v prevedení BUK, DUB a biela farba. V prípade požiadavky na inú povrchovú úpravu požiarnych uzáverov je možné požadovať odtiene ORECH, JAVOR, MAHAGÓN a ČEREŠŇA za príplatok a to 25% zo základnej ceny požiarnych uzáverov.

2/ Zástupcovia vlastníkov bytov a NP a predsedovia DS budú vybavovaní prednostne

3/ V záujme zvýšenia úrovne informovanosti vlastníkov bytov a NP prostredníctvom využitia elektronickej komunikácie je potrebné, aby vlastníci bytov a NP doplnili svoje údaje v evidenciách OSBD o aktuálne e-mailové adresy.

Informácia o otváracích hodinách OSBD Prievidza

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

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

UTOROK: nestránkový deň, práca v teréne, administratívne úkony

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

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

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

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

Vydalo Okresné správckové bytové družstvo v Prievidzi.

Za správnosť: Ing. Vladimír Meszároš riaditeľ OSBD.



SPRAVODAJ

Okresné správcke bytové družstvo Prievdza

Číslo : 1/2015

PRIEVIDZA



AD 1383

Dôležité adresy a telefónne čísla

Správca: Okresné správcke bytové družstvo, Prievdza ul. Stavbárov č.6

| Oddelenie | priama linka | mailová adresa |
|---------------------------|----------------------------|--|
| Oddelenie nájomného | 046/515 5418, 046/515 5419 | najomne@osbdpd.sk |
| Technický úsek | 046/515 5428 | technik@osbdpd.sk |
| Vedúca technického úseku | 046/515 5429 | technik@osbdpd.sk |
| Evidencia a prevody bytov | 046/515 5463 | evidencia@osbdpd.sk |
| Vedúca ekonomického úseku | 046/515 5414 | ekonom@osbdpd.sk |
| Účtovníctvo | 046/515 5412 | |
| Faktúry | 046/515 5417 | |
| Sekretariát riaditeľa | 046/542 4244, 046/545 5427 | sekretariat@osbdpd.sk |
| Mzdové oddelenie | 046/515 5416 | |

Nahlasovanie porúch počas pracovnej doby č.tel. 046/515 5428

Poruchy - zmluvné organizácie:

Kúrenie, voda, plyn, elektriika : počas pracovnej doby 046/542 4170,
po pracovnej dobe : 0907 786 419,
Výťahy : počas pracovnej doby : 046/542 4170
po pracovnej dobe-do 21:00 hod. : 0905 739099
po pracovnej dobe-po 21:00 hod. : 0907 786419

Rozvodné siete:

Výpadok elektrického prúdu : Rozvodné závody SSE: 0800 159 000
Poruchy vodovodných sietí : StVPS 048/4327311 Mob. : 0905 927 812
Poruchy plynu : SPP 0850 111 727

Núdzové volania:

Polícia /štátna/ : tiesňové volanie: 112, 158 operátor : 0961 271111
Mestská polícia Prievdza : tiesňové volanie: 159, operátor : 046 511 1534
Hasičský a záchranný zbor MV SR : tiesňové volanie: 112, 150, operátor : 046 542 2555
Záchranná zdravotná služba : 112, 155
Pohotovostná zdravotná služba : 046 511 3300

Mestské a obecné úrady:

Prievdza : 046 542 6941 **Nitrianske Pravno** : 046 544 7333
Handlová : 046 519 2511 **Opatovce** : 046 518 6060
Dolné Vestenice : 046 549 8101 **Pravenec** : 046 544 1067
Kamenec p. Vtáčnikom : 046 546 5015 **Sebedražie** : 046 548 7239
Kanianska : 046 540 0615

ČINNOSŤ:

- Komplexné zateplenie budov
- Výroba a dodávka okenných a dverných výplní, výroba a rekonštrukcia schodiskových stien a presklení nemeckým systémom ROPLASTO s kovaním AUBI
- Zateplenie plochých striech
- Komplexná rekonštrukcia a zateplenie plochých striech
- Dodávka a montáž vlastného fasádneho modulového lešenia typu LAYHER a RUX
- Komplexná rekonštrukcia a modernizácia bytového fondu
- Sanácia balkónov a lodžii
- Spracovanie projektovej a rozpočtovej dokumentácie, vrátane tepelno-technického posudku
- Vybavenie stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia



KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÉHO FONDU



Spoločnosť ŠPORTSTAV PRIEVIDZA, spol. s r.o. bola založená v roku 1993. Od svojho vzniku sa okrem iného zameriavala na komplexnú dodávku stavebných prác, s osobitným zameraním na obnovu bytového fondu, rekonštrukcie a sanácie fasád, ako i dodávku lešenia. V roku 1997 založila dcérsku spoločnosť ŠPORTSTAV - INŽINIERING, spol. s r. o., ktorá v súčasnosti tiež realizuje výrobu plastových okenných a dverných výplní na báze nemeckého profilu spoločnosti ROPLASTO. Súčasťou spoločnosti je i Organizačná zložka pre pôsobenie v Českej republike, so sídlom v Zlíne.

Firma bola za svoju dlhodobú a kvalitnú prácu v oblasti komplexnej obnovy bytového fondu ocenená spoločnosťou BAUMIT ako TOP REALIZAČNÁ FIRMA za rok 2000. Podobne od tejto spoločnosti obdržala v roku 2004 Certifikát - odborný spracovateľ zatepľovacích systémov.

Od spoločnosti STOMIX Slovensko, s.r.o., jedného z najväčších výrobcov zatepľovacích systémov v ČR i v SR obdržala firma ocenenia Firma roka 2009 a Partner roka 2011.

Spoločnosť má zavedený integrovaný manažerský systém spoločnosťou CEMAKS Bratislava č. 06-IMS-2010.

Firma je dlhodobým držiteľom licencií TSÚS Bratislava na dodávku komplexných zatepľovacích systémov BAUMIT a STOMIX. V súčasnosti spoločnosť pracuje na získaní licencie na realizáciu ETICS od rakúskej spoločnosti PROFI. Pre nevyužívanie licencie si spoločnosť neobnovila licenciu na zatepľovacie systémy CERESIT (Henkel) a TERRANOVA.

Spoločnosť je pripravená pomôcť i s prípravou podkladov žiadosti na čerpanie prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

NAŠA SPOLOČNOSŤ JE K DISPOZÍCII ZÁUJEMCOM O OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV POSKYTNÚŤ BEZPLATNÚ PORADENSKÚ A KONZULTAČNÚ POMOC.