



# SPRAVODAJKA

**Okresné správcke bytové družstvo Prievdza**

Číslo : 1/2020



Spravodajka OSBD Prievdza 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](http://www.osbdpd.sk), na portáli [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).

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



## Legislatíva

### Niektoré legislatívne predpisy poukazujúce na povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v podmienkach OSBD Prievdza

Plnenie, resp. neplnenie si povinností vedie k stále väčšiemu riziku sankcií udelených zo strany kontrolných orgánov, ktoré z roka na rok sprísňujú pravidlá kontrol a pri udeľovaní pokút postupujú razantne a nekompromisne.

Z dôvodu pripomenutia povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch uvádzame niektoré zákony, ktoré priamo zasahujú oblasť vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom.

Jedná sa o zákony, ktorých dodržiavanie predstavuje stále živý proces. Z toho dôvodu je veľmi dôležité, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedomili, že dodržiavanie zákonných nariadení je povinnosťou každého občana SR.

Plniť zákonné nariadenia je nevyhnutné nielen formálne, ale aj prakticky, pretože ustanovenia zákonov týkajúce sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú za cieľ okrem iného aj bezprostrednú ochranu životov, zdravia a majetku.

Jedná sa najmä o:

Zákon NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávací Vyhláška 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.

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

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

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

Vlastník budovy (vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome) s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1.000 m<sup>2</sup> s ústredným teplovodným vykurovaním alebo spoločnou prípravou teplej vody je povinný:

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

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

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

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

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

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

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

Povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečiť overovanie vodomero v zákonom stanovených intervaloch (od 1.8.2019)

- ❖ studená voda každých 5 rokov
- ❖ teplá voda každých 5 rokov

Vyhláška č. 508/2009

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

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

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

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

- ❖ zabezpečiť vyhotovenie a uchovávanie aktuálneho energetického certifikátu budovy

- ❖ zabezpečiť obnovenie certifikátu budovy po uplynutí platnosti pôvodného certifikátu (platnosť je 10 rokov od jeho vydania)



**Informujeme Vás**

## **Zástupca vlastníkov, ochrana záujmov vlastníkov alebo predĺžená ruka správcu.**

### **Ako by to malo fungovať v bytových domoch ?**

Dôležité je si uvedomiť, že zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie správcu, keďže ho volia vlastníci bytov a nebytových priestorov a nevymenúva ho správca.

Kompetencie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a podmienky na výkon tejto funkcie sú uvedené v § 8a, ods. 5 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Sú však definované maximálne stručne.

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.

Po konaní schôdze ten, kto schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolal, musí do siedmich dní oznámiť výsledok hlasovania spôsobom v dome obvyklým, musí však dodržať ustanovenia zákona o ochrane osobných údajov.

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

### **Príkazná zmluva**

S výkonom funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je spojený nárok na odmenu. Výšku odmeny vrátane príslušných odvodov odsúhlasujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi spravidla pri voľbe zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na odsúhlasenie odmeny vrátane príslušných odvodov pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V podmienkach OSBD Prievidza pracujú zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe príkazných zmlúv. Zmluvnými stranami príkaznej zmluvy sú na jednej strane správca, ktorý je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 9, ods. 7 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na strane druhej osoba zvolená do funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

To znamená, že zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj keď príkaznú zmluvu podpisuje správca, koná vždy v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je len právnym určením, že ju z praktických dôvodov podpisuje práve správca. Bytový dom ako celok

nemá právnu subjektivitu a teda ako celok nie je usposobený na právne úkony.

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

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

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

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

Odmena zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane príslušných odvodov je vyplácaná z finančných prostriedkov 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov takým spôsobom, ako už bolo uvedené.

## **Rámec zodpovedností zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

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

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

Čo sa týka bežnej údržby domu, ako je napr. výmena žiaroviek alebo zámkov, tak v tomto prípade môže zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov takúto údržbu vykonať sám, bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov za použitia spoločných finančných prostriedkov domu. Pre potreby bežnej údržby vlastníci bytov a nebytových priestorov schvaľujú nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytova 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.

Pre dokonalé fungovanie domu je žiadúce, aby boli jasne definované pozície jednak zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov z pohľadu ich práv a povinností. Nezriedka sa stáva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú na zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov neúmerne nároky a požiadavky. Od osôb vykonávajúcich funkciu

zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov mnohokrát vyžadujú, aby boli informátormi, právnikmi, mediátormi, opravármi, policajtni, znalcami a pod. a aby tieto činnosti vykonávali tak povediac zadarmo.

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

Nie je ťažké takúto osobu medzi vlastními 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.**

### **Stručne na záver**

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

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

Mal by to byť človek, ktorý má záujem o zveľaďovanie bytového domu, požíva u vlastníkov bytov a nebytových priestorov dôveru a ako osoba vzbudzuje u vlastníkov bytov a nebytových priestorov prirodzený rešpekt.

### **Niektoré ustanovenia novely zákona 182/1993 Z. z. účinnou od 1.11.2018**

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

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

Funkcia osoby poverenej vlastníkami spočíva v zmysle zákona hlavne v tom, že zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo zánik po schválení vlastníkami, je záväzná pre správcu a všetkých vlastníkov vtedy, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkami, pričom **podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.** Ostatné zmluvy schválené vlastníkami bytov a nebytových priestorov sú záväzné pre všetky zúčastnené strany vtedy, ak sú podpísané správcom, dodávateľom a osobou poverenou vlastníkami s tým, že **podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.**

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

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

### **NEPREHLIADNITE !!!**

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. neochota vlastníkov vykonávať funkciu zástupcu

vlastníkov), komunikáciu so správcom a iné činnosti, o ktorých rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov, môže z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov dočasne zabezpečovať osoba poverená vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátor, ktorá nemusí mať vlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Táto osoba je volená nadpolovičnou väčšinou **všetkých vlastníkov** v dome a výkon tejto funkcie má dočasný charakter. Situácia, že činnosti prislúchajúce zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonáva osoba poverená vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátor pretrváva až do doby zvolenia nového zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov z radov samotných vlastníkov v zmysle ustanovení zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Činnosť osoby poverenej vlastníkami na podpisovanie zmlúv a ich zmien – koordinátora sa riadi tými istými pravidlami, ako činnosť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a za výkon činnosti jej prislúcha odmena tak, ako zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

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

### **Možnosti získania prostriedkov na obnovu bytového domu zo zdrojov ŠFRB v roku 2020**

Štátny fond rozvoja bývania ponúka v roku 2020 tie isté podmienky ako tomu bolo v roku 2019. Novela zákona o ŠFRB, ako ste už boli informovaní, je nasmerovaná nielen v prospech znižovania energetickej náročnosti budov, ale v konečnom dôsledku v prospech žiadateľov – občanov. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vytvorili nové možnosti ako obnoviť svoj bytový dom kvalitne, efektívne a výhodne.

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

### **Pre osvieženie pamäte uvádzame ešte raz možné formy financovania z prostriedkov ŠFRB:**

#### **Podpora vo výške 100% obstarávacích nákladov**

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

#### **Zvýšené limity poskytnutej podpory**

- pri výmene výťahov 70.000,- €/1 výťah
- pri zatepl'ovaní 100,- €/m<sup>2</sup> zatepl'ovanej plochy (je potrebné aby sa dosiahla ultra nízkoenergetická úroveň budovy)
- pri stavebných úpravách pre vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov 150,- €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu

#### **Bezúročný úver**

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

#### **Nemenná úroková sadzba 0,50% pre samostatné typy obnovy**

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

#### **Čo je možné financovať?**

##### **Modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu**

- výmena, alebo modernizácia výťahu:
- výmena výťahu – max. výška úveru je 70.000,- €/výťah, úroková sadzba 0,50%
- modernizácia výťahu – max. výška úveru je 50.000,- €/výťah, úrok 0,50%

- výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome – max. limit úveru je 70,- €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, úrok 0,50%
- stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu – max. limit úveru je 150,- €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,00%
- iná modernizácia bytového domu – max. limit úveru je 90,- €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, roková sadzba 2,00%

##### **Odstránenie systémovej poruchy bytového domu**

- max. limit úveru je 70,- €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu

##### **Zateplenie bytovej budovy**

- max. limit úveru je 85,- €/m<sup>2</sup> zatepl'ovanej plochy pri bytovom aj rodinnom dome, úroková sadzba 1,00%,
- max. limit úveru 100,- €/m<sup>2</sup> zatepl'ovanej plochy pri bytovom dome a rodinnom dome, úroková sadzba 0,50% v prípade ultra nízkoenergetickej úrovne stavby.

##### **Ako sa vypočíta výška úrokovej sadzby?**

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

##### **Kto môže byť žiadateľom?**

###### **Fyzická osoba**



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

### Právnická osoba

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

### Aké sú základné prílohy k žiadosti?

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

### Termíny predkladania žiadosti

- Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť Štátnemu fondu rozvoje bývania prostredníctvom príslušného mestského úradu v sídle okresu podľa miesta stavby v termíne **od 15.1. do 30.9.** príslušného kalendárneho roka.

### Aký je postup?

- žiadosť sa predkladá na mestský úrad v sídle okresu podľa miesta stavby
- žiadosť je posúdená na mestskom úrade do 10 pracovných dní zaregistrovaná do systému elektronického príjmu žiadostí, kde je

automaticky vygenerované poradové číslo v celkovom poradovníku ŠFRB

- ak žiadosť spĺňa podmienky a obsahuje všetky prílohy, po overení pracovníkom mestského úradu je odoslaná na ŠFRB
- fond posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. Fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia žiadosti určeného poradovým číslom
- ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne
- v prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia
- po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa
- všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti. V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby, je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka mestského úradu.

### Čím je možné riešiť za úver?

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

### Prečo financovať obnovu zo ŠFRB?

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

## DEFIBRILÁTOR – pomoc v núdzi nielen členom družstva

V mesiaci október 2019, konkrétne 28.10.2019, OSBD Prievidza z iniciatívy predsedu predstavenstva pána Teodora Palkoviča zriadilo tzv. „miesto prvej pomoci“.

Z voľných finančných zdrojov OSBD Prievidza bol zakúpený a inštalovaný automatický externý defibrilátor. Prístroj sa nachádza na verejne dostupnom mieste, vo foyeri budovy OSBD nachádzajúcej sa na Ul. Stavbárov č. 6. Tento prístroj nie je určený iba pre potreby OSBD, ale v prípade potreby ho môže využiť aj široká verejnosť.

## 50 rokov úspechov družstevníctva na Slovensku - vznik Slovenského zväzu bytových družstiev

Od 1. januára 1969 bol zriadený vrcholový orgán bytového družstevníctva na Slovensku – Slovenský zväz bytových družstiev (ďalej len SZBD). Ide o najväčšiu strešnú organizáciu, ktorá zastupuje záujmy bytových družstiev pred orgánmi štátnej a všeobecnej správy, vládou a parlamentom. SZBD má dobré zázemie. Okrem iného vykonáva odbornú, metodickú, poradenskú, konzultačnú a vzdelávaciu činnosť.

Pri príležitosti 50.-teho výročia vzniku SZBD bola hodnotená práca jednotlivých členských bytových družstiev. Z hodnotenia vyplýva, že významný článok v rámci celého SZBD predstavuje aj Okresné správceovské bytové družstvo Prievidza (ďalej len družstvo). Za pozitívum je považované najmä to, že družstvo sa významnou mierou podieľalo na výstavbe a obnove domov. V súčasnom období je v pôsobnosti družstva obnovených viac ako 85 % bytových domov. Družstvo dosahuje výrazné výsledky v úsporách energií, v zatepľovaní, regulácii vnútorných sústav kúrenia a TUV a digitalizácii merania energií. Je to výsledok vybudovania odborne zdatného a stabilizovaného kolektívu zamestnancov a dobrého finančného, technického a personálneho zázemia. Družstvo spravuje bezmála 9.000 objektov a dlhodobo dosahuje vynikajúce hospodárske výsledky. Na fondoch družstva je vytvorená dostatočná finančná rezerva nato, aby družstvo mohlo v prípade potreby poskytnúť bytovým domom, ktoré sa nachádzajú v jeho správe finančnú výpomoc.

Družstvo sa výrazne pričínilo nielen o obnovu bytových domov ktoré spravuje, ale zameralo sa aj na obnovu a zlepšenie technického vybavenia samotnej budovy Správy družstva. Boli vybudované napr.: bezbariérový vstup do budovy družstva, nové priestory registratúry, inštalované klimatizačné jednotky, vnútorný televízny okruh, možnosť elektronickej komunikácie s užívateľmi bytov a pod. Z uvedeného vyplýva, že byť v správe družstva sa oplatí. Ako veľký správca totiž dokáže dojednať mimoriadne výhodné ceny napr. v oblasti poistenia bytových domov, cien energií pre spoločné priestory, a ostatných prác pri modernizácii bytových domov.

Pri príležitosti 50.-teho výročia vzniku SZBD bola práca družstva ocenená aj tým, že predsedovi Predstavenstva OSBD Prievidza a zároveň podpredsedovi Predstavenstva SZBD pánovi Teodorovi Palkovičovi bolo udelené významné ocenenie za zásluhy o rozvoj Slovenského zväzu bytových družstiev.

Predsedovi predstavenstva OSBD Prievidza aj touto cestou blahoželáme.

**Na webovej stránke [www.osbdpd.sk](http://www.osbdpd.sk) nájdete aktuálne informácie pre vás týkajúce sa správcu vrátane dôležitých čísel, ktoré je potrebné použiť v prípade nepredvídaných udalostí.**

Príspevky umiestňované na webovej stránke sú priebežne aktualizované.



### Vaše otázky

**Otázka:** Náš zástupca vlastníkov v dome síce býva, ale nie je vlastníkom bytu. Sme s ním spokojní, ale o túto funkciu nemá v dome záujem žiaden vlastník. Ako máme postupovať ďalej, aby sme naplnili požiadavku zákona?

**Odpoveď:** Najnovšia novela zákona o vlastníctve bytov a NP upravila inštitút zástupcu vlastníkov, jeho postavenie a právomoci. Zákon ustanovil, že zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP. Musíte si zvolať novú schôdzu vlastníkov a zabezpečiť čím skôr, aj keď ste s prácou doterajšieho zástupcu vlastníkov spokojní, voľbu nového zástupcu vlastníkov, ktorý musí byť vlastníkom bytu alebo NP.



**Otázka: Môžete nám ozrejmiť zmenu zákona o metrológii, ktorá určila k výmene meračov na vodu iné termíny než platili doposiaľ?**

**Odpoveď:** Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR vydal vyhlášku č. 161/2019 Z. z. s účinnosťou od 1.8.2019, kde sa zjednotila doba overovania bytových vodomeroch na 5 rokov. Pre pochopenie predmetnej problematiky je nevyhnutné preštudovať si Prílohu č. 1 a Prílohu č. 10 uvedenej vyhlášky.

**Otázka: Môže sa zúčastniť schôdze a byť zapisovateľom niekto, kto nie je vlastník bytu?**

**Odpoveď:** Kto nie je vlastník bytu, nemá právo zúčastňovať sa schôdze vlastníkov, ak ho niekto z vlastníkov nespĺnomocnil. Ale ak má splnomocnenie a to buď týkajúce sa priamo konkrétnej schôdze aj s pokynom vlastníka, ako má o jednotlivých bodoch programu hlasovať, potom sa môže bez problémov schôdze zúčastniť.

Ak má niekto tzv. generálnu plnú moc a zastupuje vlastníka dlhodobo, môže sa takisto bez problémov zúčastňovať schôdze, ba môže byť volený aj za zapisovateľa, alebo overovateľa zápisnice.

Plnou mocou je splnomocnenec povinný preukázať sa inému vlastníkovi bytu, resp. predsedajúcemu schôdze ihneď, ešte pred oficiálnym začiatkom schôdze.

**Otázka: Sme povinní po uskutočnenom písomnom hlasovaní v bytovom dome nielen do 7 dní od ukončenia hlasovania oznámiť výsledky hlasovania, ale aj vyhotoviť záznam z písomného hlasovania?**

**Odpoveď:** Áno. Zákon 182/1993 Z. z. v platnom znení v § 14 ukladá splnenie oboch povinností súčasne.

**Otázka: Pred zhruba rokom sme si zvolili zástupcu vlastníkov v dome. Počas jeho pôsobenia vo funkcii sa však ukázalo, že je to pre mnohých v dome nevhodný človek. Pýtame sa, ako ho môžeme odvolať, pretože neprijíma žiadnu kritiku a jeho sebareflexia je nulová.**

**Odpoveď:** Do programu, ktorú zvolá na žiadosť minimálne jednej štvrtiny vlastníkov správca je potrebné uviesť bod, ktorý pojednáva o odvolávaní a novej voľbe zástupcu vlastníkov bytov a NP. Odvolanie pôvodného a voľbu nového zástupcu vlastníkov môžu vlastníci odsúhlasiť aj

nadpolovičnou väčšinou prítomných na schôdzi. Zákon určuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome len pri schvaľovaní odmeny zvoleného zástupcu.

Počas výkonu funkcie vlastníci, ak majú k tomu oprávnený dôvod môžu voleného zástupcu kedykoľvek odvolať a to bez ohľadu na funkčné obdobie ktoré pri voľbe odsúhlasili (alebo aj neodsúhlasili).

**Otázka: Chcela by som vedieť, ako je to s bývalými krytmi civilnej ochrany (CO) v bytových domoch. Sme vlastníkami bytov v dome, kde sa nachádza CO kryt. Kto je ich vlastníkom?**

**Odpoveď:** V prvom rade je potrebné preveriť zápis na liste vlastníctva, v ktorom by mal byť CO kryt zapísaný aj s uvedením vlastníka.

Obvykle je to mesto. Túto skutočnosť zistíte na mestskom úrade od pracovníka, ktorý má na starosti civilnú obranu.

V niektorých bytových domoch, v ktorých sa nachádzajú CO kryty, sa tieto previedli spolu s bytmi do podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a tí ich využívajú ako spoločné priestory podľa vlastného rozhodnutia.

Ak je ich vlastníkom mesto, potom je potrebné sa k mestu správať ako k vlastníkovi so všetkými právami a povinnosťami. Mesto je v takom prípade povinné prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 10, ods. 1 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**Otázka: V našom bytovom dome darovali rodičia byt deťom, ale zostali bývať v byte s právom doživotného užívania. Rodičia tvrdia, že ich to oprávňuje zúčastňovať sa na schôdzach vlastníkov a hlasovať. Majú pravdu?**

**Odpoveď:** Doživotné právo užívať byt aj po jeho darovaní sa opiera o ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Hlasovanie na schôdzi v bytovom dome sa opiera o ustanovenia zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Ide teda o dva rozdielne právne úkony vychádzajúce z rôznych právnych predpisov. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov striktno hovorí o úradne overenom splnomocnení daného vlastníkom bytu. Ak sa schôdze zúčastňuje osoba, ktorá nie je vlastníkom, bez ohľadu na to,

v akom a či vôbec príbuzenskom vzťahu tieto osoby sú. To znamená, že bez splnomocnenia od detí rodičia hlasovať nemôžu.

**Otázka: Sme bytový dom s vlastníkmi bytmi. Máme tri vchody, každý má vlastný výťah. Dom spravuje jeden správca. Vzhľadom na revíziu správu si náš výťah (v našom vchode) vyžaduje obnovu. Môžu o modernizácii, resp. novom výťahu rozhodnúť iba vlastníci bytov v našom vchode (t. j. bez vlastníkov bytov v ďalších dvoch vchodoch), resp. je rozhodnutie o každom z výťahov iba v kompetencii vlastníkov bytov v jednotlivých vchodoch?**

**Odpoveď: Nemôžu!!!** Zákonný rámec o ktorý sa opiera správa bytových domov s bytmi v osobnom vlastníctve (zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) pozná bytový dom ako celok, ktorý je zavedený v jednom liste vlastníctva. Zároveň pre tento dom pozná len jeden fond prevádzky, údržby a opráv. Výťah je v zmysle § 2 tohto zákona spoločným zariadením domu, nie vchodu. O dome rozhodujú vlastníci na schôdzi alebo písomným hlasovaním zákonom stanoveným kvórum. Rozhodnutie o obnove výťahu vlastníckmi iba jedného vchodu je neplatné.

**Otázka: Jeden z vlastníkov žiada informácie o počte nahlásených osôb v byte iného vlastníka. Má právo na tieto informácie?**

**Odpoveď:** Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 11, ods. 6. Ide napr. o faktúry, zápisnice, správy o činnosti a hospodárení, plán opráv domu a pod. Akékoľvek údaje za byt nie sú údajmi za bytový dom. Z uvedeného vyplýva, že vlastník nemá právo žiadať o nahliadnutie do dokladov a údajov týkajúcich sa bytov ostatných vlastníkov. Preto informáciu o počte nahlásených osôb v byte iného vlastníka nie je možné poskytnúť.



### Oznamy

OSBD Prievidza, ako správca bytových domov má do budúcnosti ambíciu vo väčšej miere využívať na

komunikáciu so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj so samotnými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov elektronickú formu prostredníctvom portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) a e-mailových adries.

OSBD Prievidza žiada všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov o súčinnosť pri vytváraní podmienok pre lepšie využívanie elektronickej komunikácie a to v tom smere, aby si užívatelia bytov a nebytových priestorov aktivovali prístup na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) a vo vlastnom záujme poskytli správcovi svoje aktuálne e-mailové adresy a telefónne čísla.

Cieľom tohto zámeru je zvýšiť operatívnosť v oblasti komunikácie, zabezpečiť vyšší stupeň spokojnosti užívateľov bytov a nebytových priestorov so službami správcu a v neposlednom rade znížiť náklady v oblasti informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch .

### **DÔLEŽITÉ ODPORÚČANIE SPRÁVCU !!!**

**Verejnoprávna televízia RTVS na programe RTVS 1 odvysielala dňa 20.01.2020 o 22:40 hod. reláciu REPORTÉRI, ktorej obsahom bola tragédia bytového domu v Prešove na Ul. Mukačevskej ulici č. 7, z decembra 2019, jej možné príčiny a dôsledky. Reláciu si môžete pozrieť v archíve RTVS.**

**Keďže sa relácia priamo dotýka života v panelových domoch, bližšie oboznámenie sa s obsahom tejto relácie Vám vrelo odporúčame.**



**Viete že ...**

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

Mimo iné táto smernica objasňuje, že práva spojené s vyúčtovaním a informáciami o vyúčtovaní alebo spotrebe by sa mali vzťahovať

na spotrebiteľov tepla, chladu alebo teplej úžitkovej vody dodávaných z centrálného zdroja aj keď nemajú s dodávateľom energie priamy individuálny zmluvný vzťah.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Myslíte na bezpečný DOMOV.

## Poistenie bývania

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

UNIQA poisťovňa  
Miroslava Kmeťová  
E-mail: [kmetova.miroslava@uniqa.sk](mailto:kmetova.miroslava@uniqa.sk)  
Adresa: Stavbárov 6  
971 01 Prievidza  
Mobil: +421 907 454 607

Myslíte

  
UNIQA





## 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



## INZERCIA

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

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

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

Výška nájomného je 7,20 €/m<sup>2</sup>/mesiac vrátane DPH.

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

## ÚRADNÉ HODINY :

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

## Pre prevádzku pokladne platia úradné hodiny nasledovne:

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

## NEPREHLIADNITE !!!

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

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

**Vydalo Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza.**

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