

OSBD

Spravodajca

ROČNÍK 12

ČÍSLO 27

NOVEMBER 2016

NEPREDAJNÉ

Poplatok za
vodomer ? Nie
za vodomer
v byte

6-7

Aktivujte si
nový portál [www.
poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) pre
váš DOM/BYT

12-13

Nové
pravidlá pre
rozúčtovanie
tepla a ohrevu
vody

4-5

techem

 **REHAU**

**DU
LIT**

Allianz 



VÝMENA ROZVODOV V BYTOVÝCH DOMOCH

Rehau – Váš partner pre obnovu bytových domov

10 rokov
skúseností

70 000
bytov

Vsadte aj Vy na istotu! Výmena rozvodov vo Vašom bytovom dome kvalitne, rýchlo a bez stresu:

- Kvalitný rozvod vody RAUTITAN
- Odhlučnená kanalizácia RAUPIANO PLUS
- Odhlučnená kotviaca technika RAUPIANO
- Systémové PROTIPOŽIARNE RIEŠENIE prestupov
- 10 rokov skúseností s výmenou rozvodov
- 10 ROKOV ZÁRUKA RAUTITAN
- 70 tisíc bytov s obnovenými rozvodmi Rehau
- Skúsení, vzdelávaní a certifikovaní montážni partneri PRE VÁS

Milí čitatelia,

Možno ste úplnou náhodou začali čítať tento úvodník. Zaujateľ dnes čitateľov, či už jednoduchou alebo zložitou témou, je takmer nemožné! Zaujateľ nie je už čím, ani tak potrebným, ako je problematika vlastného bývania. A naviac, keď autormi článkov nie sú skúsení novinári a obsahom nie je ani aktuálne dianie okolo našich celebrit. Ale autormi sú obyčajní zamestnanci správcu.

Čím prehlásiť obrovský pretlak informácií, ktoré sa na nás valia? Tichom? Krikom? Snáď nádejou, že niekto prejaví záujem. Prelisťuje, prečíta a nájde riešenie. Veľakrát strácame nádej na riešenie problémov, pretože tie skutočné riešenia nie sú ľahké. Mohli by nám o tom povedať odborníci. Tak sa aj udialo. Po ich dlhej a náročnej práci na spracovaní a pripomienkovaní novej vyhlášky o rozpočítaní energií. Vkladali úsilie, čas a po vydaní vyhlášky v zbierke zákonov ostali „bez slov“. Nová vyhláška o rozpočítaní tepla a ohrevu vody je na svete. Názory odborníkov nezohľadnila. Pravidlá rozpočítania ostali takmer rovnaké ako v minulosti. Akurát, ako to u nás na Slovensku býva zvykom, je potrebné sa poponáhlať! Už včera bolo neskoro! Totiž, aby sme vyhovelí ustanoveniam novej vyhlášky, musíme pravidlá rozpočítania tepla, na ktoré sme boli zvyknutí, opätovne schváliť. A, nedajbože, zmeškať termín do 31. 12. 2016. Aj keď pravidlá zostanú v dome „postarom“ (možno aj u 99% domov), my ako správca, sme povinní rešpektovať len vaše „nové“ rozhodnutie. A to rozhodnutie, aj keď nič nezmení, musíme mať na papieroch. Áno, aj my neustále opakujeme: „neschvaľujte pravidlá rozpočítania tepla po ukončení vykurovacej sezóny, späť za rok“. Musia byť schválené vopred, nech ľudia vedia ako kúriť. Možno mnohým z nás, je to aj jedno. Dokonca viac, ako o problematiku bývania, sa zaujímate o nové autá, mobility Ako sa šetrí energiami v bohatom Rakúsku, Anglicku a v celej vyspelejšej Európe, o tom by vedeli povedať tí, ktorí tam žijú a chodia za prácou. Ale, hlavne nezmeškajte termín, nie je to vôľmyšľ správcu, zákony musíme dodržiavať.

Nové technológie menia náš život! Internet zmenil pravidlá komunikácie. Na mobile zvoní budík. Vyhodnotí koľko sme spali. Mobil nám ukáže počasie, dopravnú situáciu, náš denný program a to sme ešte ani nevyšli z postele. A je úplne jedno, že máme svojho mobilu občas plné zuby. A, že by ste počítač vyhodili najradšej von oknom. Ale vývoju a zmenám sa neubránime. Prinášame vám informácie o možnosti využitia nového internetového portálu www.poschodoch.sk, určeného pre vás, vlastníkov bytov. Dozviete sa tu množstvo potrebných informácií konkrétne o vašom byte, resp. dome. Ale čo je podstatné? Nedozieste sa všetky informácie na vaše otázky. Hlavne sa nedostanete k odpovedi na otázku „prečo?“. Túto vec zatiaľ nepomohol vyriešiť ani ten najlepší počítač. A preto sme tu pre vás, my, váš správca. Ponúkame vám riešenia na vaše otázky.

V mene celého kolektívu OSBD vám želim príjemné čítanie

Jaroslava Hadová, riaditeľka OSBD

Obsah

NOVÉ PRAVIDLÁ PRE ROZÚČTOVANIE TEPLA A OHREUVU VODY	4
POPLATOK ZA VODOMER? NIE ZA VODOMER V BYTE	6
KTO BUDUJE PRÍPOJKY DÁTŮVÝCH SIETÍ DO DOMOV?	7
ROZHODNIME SA PRE POISTENIE ĎALŠÍCH RIZÍK	8
ČO SO SPOTREBOVANOU VODOU V PRÁČOVNI?	10
PREČO SA VYÚČTOVANIA LIŠIA?	11
AKTIVUJTE SI NOVÝ PORTÁL "POSCHODOCH"	12
ROČNÉ PLÁNY OPRÁV BYTOVÝCH DOMOV - POVINNOSŤ AJ POTREBA	14
REKONŠTRUKCIA ROZVODOV KÚRENIA NA SÍDLISKU TRSTENÁ-ZÁPAD	15
ČAKAJÚ NÁS NOVÉ ZMLUVY O VÝKONE SPRÁVY ?	16
MÁME NOVÝ ZÁKON O SPRÁVCOCH	18
SKÚSENOSTI S ODSTRÁNENÍM RIAS NA FASÁDACH BYTOVÝCH DOMOV	20
OBNOVA FASÁDY S BAUMIT NANOPORCOLOR	22
POVINNÉ VYREGULOVANIE KÚRENIA A TEPEJ VODY	24
KOMPLEXNÉ RIEŠENIE NA MERANIE, ROZPOČÍTANIE A VYHODNOCOVANIE ENERGIÍ	26
AKO SPRÁVNE HOSPODÁRIŤ S TEPLOM POMOCOU TERMOREGULAČNÝCH VENTILOV	28
VOĽBY DO ORGÁNOV DRUŽSTVA V ROKU 2017	30

Okresné stavebné bytové družstvo
Dolný Kubín,
Zochova 1117/97,
026 01 Dolný Kubín, SK
tel.: 043/588 52 06, 0911254699,
e-mail: osbddk@osbddk.sk



NOVÉ PRAVIDLÁ PRE ROZÚČTOVANIE TEPLA A OHREVVU VODY

Dňa 19. 8. 2016 vyšla v zberke zákonov nová Vyhláška č. 240/2016 Z. z. , ktorá ustanovuje:

- teplotu teplej úžitkovej vody na odbernom mieste (min. 45 °C a max. 55 °C)
- pravidiel rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode
- pravidiel rozpočítavania množstva tepla

Od januára po novom

(vyhláška nadobúda účinnosť 1. januára 2017)

Nová vyhláška kompletne ruší pôvodnú vyhlášku č. 630/2005 Z. z., v znení vyhlášky č. 358/2009 Z. z.. **avšak, pri rozpočítavaní množstva dodaného tepla na vykurovanie a TUV za rok 2016 sa postupuje podľa doterajších predpisov** (s výnimkou domov s vlastnou kotolňou).

Novou vyhláškou sa mali odstrániť nedostatky pôvodnej vyhlášky, vyskytujúce sa v praxi. ale nie je tomu celkom tak. Nejasnosti sú aj v novej vyhláške. Odborníci, ktorí na návrhu vyhlášky pracovali a pripomienkovali ju, boli jej konečným znením sklamaní. V súčasnosti prebiehajú, za účelom jej uvedenia do praxe, odborné školenia, ktorých sa zúčastnia aj naši odborní pracovníci. Podľa potreby Vás budeme o jej aplikácii v procese rozúčtovania energií priebežne informovať.

Čoho sa zmeny najviac týkajú a aké podklady a rozhodnutia bude potrebné opätovne na vašich schôdzach schváliť?

- Je potrebné sa dohodnúť vopred

Je potrebné upozorniť, že aj **nová vyhláška umožňuje vlastníkovi sa dohodnúť** na inom spôsobe rozpočítavania tepla ako je ustanovené (**dôležité je, že dohodnúť je potrebné sa vopred nie so spätnou platnosťou**). V ustanovení bolo zmenené slovo „dohodli“ na „dohodnú“ práve z dôvodu, aby vlastníci neschvaľovali pravidlá rozpočítavania po ukončení vykurovacieho obdobia, resp. za minulý rok.

Ak vlastníckmi schválené pravidlá rozpočítavania sú v rozpore s novou vyhláškou, pri rozpočítavaní množstva tepla od 1.1.2017 sú tieto odchýlne pravidlá neplatné a rozpočítavanie (spracovanie v máji 2018) sa vyko-

ná podľa platnej vyhlášky. Vzhľadom na to, že prípadné zmeny spôsobu rozpočítania nákladov na dodané teplo si **vlastníci bytov a nebytových priestorov musia schváliť už pred začiatkom zúčtovacieho obdobia 2017 (na rok 2017, prípadne do odvolania)**, v súčasnosti predkladáme, prostredníctvom Vašich zástupcov, podklady k opätovnému schváleniu pravidiel, **hlavne pomeru rozdelenia celkových nákladov vykurovania**. Tak ako doposiaľ, máte možnosť svojím hlasovaním na schôdzi, resp. písomným hlasovaním, rozhodnúť o určení pomeru rozdelenia nákladov, na tzv. základnú zložku (na plochu) a spotrebnú zložku (namerané dieliky PRT na radiátoroch). V prípade neschválenia pomeru do 31. 12. 2016, sa náklady na množstvo tepla na vykurovanie rozdelia tak, ako **ustanovuje vyhláška:**

- **základná zložka (na plochu) tvorí 60 %**
- **spotrebná zložka (podľa indikovaných údajov na radiátoroch) tvorí 40 %**

Pripomíname, že zmeny v rozpočítaní nákladov na vykurovanie pre rok 2017 musia byť schválené do konca roku 2016, nemôžu mať spätnú účinnosť. Neskoršie schválené zmeny, napr. v roku 2017 sa budú môcť uplatniť až pri rozpočítaní za rok 2018. OSBD Dolný Kubín odporúča vlastníkom bytov, najmä v zateplených bytových domoch, schváliť základnú zložku nákladov najmenej na úrovni 40%, aby nedochádzalo k zvýhodňovaniu vlastníkov, ktorí svoje byty nevyužívajú a nevykurujú a poškodzujú tak vlastníkov susediacich vykurovaných bytov, z ktorých teplo prestupuje do nevykurovaných bytov.

Náhradná spotreba pokazeného meradla na radiátore sa už nebude počítat na plochu celého bytu ale len na plochu miestnosti, v ktorej je pokazené meradlo.

Zmena pri rozpočítavaní teplej vody

Nová vyhláška upravila aj pomer rozdelenia nákladov na množstvo tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“). Tieto sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku.

- **základná zložka tvorí 20 % (zo súčasných 10%)**
- **spotrebná zložka 80 % (nákladov na prípravu TÚV v objekte rozpočítavania)**

Základná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na byt a nebytový priestor (za podmienky, ak sú u konečného spotrebiteľa zabezpečené technické podmienky na odber TÚV z centrálného rozvodu).

Samozrejme, **spotrebná zložka sa rozpočítava podľa spotrebovaných m³ TÚV nameraných bytovými vodomermi.**

V prípade teplej vody sú pravidlá pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu TÚV vyhláškou záväzne určené a nemožno ich upravovať dohodou, resp. rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tak, ako v prípade rozpočítania tepla aj pri teplej vode sa náklady za rok 2016 rozpočítajú ešte podľa doteraz platných predpisov (podľa vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v znení vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z. z.) čiže v podiele základná zložka 10% a spotrebná zložka 90%.

Každý vlastník bytu má právo hlasovať a ovplyvniť spôsob vyúčtovania tepla za rok 2017 svojím hlasovaním na schôdzi, resp. písomným hlasovaním, ktoré bude túto otázku riešiť.

Ing. P. Jaňák, energetik OSBD

POPLATOK ZA VODOMER ? NIE ZA VODOMER V BYTE

Na základe negatívneho postoja verejnosti k zavedeniu dvojzložkovej ceny vody, chceme vás informovať, ako sa táto zmena dotkne priamo vás, vlastníkov bytov.

Návrh výpočtu dvojzložkovej ceny (vodného a stočného) je uvedený vo vykonávacom predpise Úradu pre reguláciu sieťových odvetví: **Vyhláška č. 225/2016 Z.z.**, ktorá nadobúda účinnosť od 01. 08. 2016 okrem par.č.15, ktorý nadobúda účinnosť od 01. januára 2017, ktorou sa ustanovuje cenová regulácia výroby, distribúcie a dodávky pitnej vody verejným vodovodom a odvádzania a čistenia odpadovej vody verejnou kanalizáciou.

Od januára pribudne vo faktúre z vodárni fixný poplatok za vodomer. Konečná suma za vodné a stočné bude zložená z:

- Poplatku za spotrebovanú vodu
- Vodu odvedenú do kanalizácie, tzv. stočné
- Poplatku za vodomer

Doteraz sa platilo pri dodávke pitnej vody len za jej reálny odber. Čiže, „nulová spotreba = nulová fakturácia“. Zákonodarcia zdôvodnil zavedenie nového poplatku za vodomer - fixná sadzba tým, že prevádzkovateľ vodovodu, má náklady s prevádzkou a údržbou sietí, fakturáciou, odpočtom meradla, jeho pravidelnou výmenou, ciachovaním aj u odberateľov s nulovými spotrebami. Tieto náklady znášal prevádzkovateľ, ako aj odberatelia, ktorí vodu reálne odobrali. Náklady na nulové odbery tak boli doposiaľ zahrnuté v cene vodného a stočného.

Po novom (od januára 2017) sa platba za vodné rozdelí na dve zložky. Odberateľ bude okrem platby za spotrebovanú vodu (variabilná zložka podľa spotreby m³) platiť aj poplatok za vodomer (fixná zložka). **Výška poplatku za vodomer bude závisieť od veľkosti vodomeru**, a to bez ohľadu na to, koľko vody odberateľ skutočne spotreboval. Variabilná zložka bude naďalej závisieť od nameranej spotreby m³. Dôležitým faktorom na paušálny poplatok za vodomer bude aj jeho parameter, odberatelia budú rozdelení do šiestich tarifných skupín podľa jeho veľkosti. Systém výpočtu platieb za stočné zostáva nezmenený.

Konkrétna cena vody pre jednotlivé skupiny odberateľov bude známa až po vydaní cenových rozhodnutí pre vodárenské spoločnosti. Konečná suma za vodné a stočné bude zložená z poplatku za spotrebovanú vodu a poplatku za vodomer, a za vodu odvedenú do kanalizácie (ceny pre budúci rok sú ešte predmetom schvaľovania ÚRSO).

Zmena pre vlastníkov bytov

Vlastníkom bytov v bytových domoch chceme týmto oznámiť, že zmeny v zavedení fixného poplatku za vodomer sa netýkajú vodomerov namontovaných v bytoch. Tieto slúžia na len na rozúčtovanie nákladov za spotrebu vody. Poplatky sa dotknú fakturačných vodomerov na jednotlivých vstupoch do bytových domov. Samozrejme celková fakturácia za vodné a stočné v dome, bude predmetný poplatok obsahovať a bude sa musieť pri ročnom vyúčtovaní rozdeliť podľa počtu bytov v dome. Finančný dopad budeme môcť na byty vyčíslieť až po ich schválení. Avšak, isté

je, že touto zmenou budú dotknutí najviac tí odberatelia, ktorí svoje nehnuteľnosti využívajú len sezónne alebo vôbec.

Cena vodného a stočného na rok 2016:

- vodné: 1,0353€/m³
- stočné: 1,0263€/m³ (rozhodnutie ÚRSO č. 0099/2014/V zo dňa 28.11.2013)
- od 19.7. 2016 stočné: 1,0570€/m³

Mgr. Ľubica Medzihradská

KTO BUDUJE PRÍPOJKY DÁTOVÝCH SIETÍ DO DOMOV?

Výkopové práce a vstupy do domov koncom roka 2015 rozhnevali nejedného vlastníka bytu

Koncom roka 2015, spoločnosť Slovak Telekom, a. s., začala budovať nové dátové prípojky do bytových domov. Realizačná firma zahájila stavebné práce bez vedomia správcu. Vzhľadom na vzniknutú situáciu, vyhlásili sme na zabezpečenie súhlasu/nesúhlasu v mesiaci december 2015 písomné hlasovanie o otázke, či vlastníci bytov súhlasia s vybudovaním komunikačnej infraštruktúry, jej prevádzkovaním v bytovom dome a či súhlasia s optickým pripojením domu na verejnú komunikačnú sieť Slovak Telekom, a. s..

Zmluvy o realizácii rozvodov v domoch

Na základe výsledkov hlasovania sa rokovalo o obsahu zmluvy, ktorej predmetom je úprava práv a povinností zmluvných strán pri realizácii vnútorných optických rozvodov vedenia, vrátane zariadenia elektronických komunikácií a ich napojenie na verejnú elektronickú komunikačnú sieť. Vybu-

vaním vnútorných optických rozvodov sa umožní **všetkým vlastníkom a užívateľom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí požiadajú Slovak Telekom, a. s. o uzatvorenie zmluvy o poskytovaní služieb, prístup k vysokorýchlostným širokopásmovým službám (TV s vysokým rozlíšením, vysokorýchlostný internet, video na požiadanie, telefón).**

Povinnými prílohami k zmluve sú technický popis riešenia, pôdorys technického podlažia, prízemnia a typického podlažia – schéma trasovania káblov, stúpačková schéma – zjednodušený vlákňový a trubičkový plán a detail stavebného riešenia vstupu káblov do domu a výkres.

Po schválení obsahu zmluvy a vypracovaní povinných príloh sa postupne pristupuje k podpisovaniu zmlúv len v tých bytových domoch, v ktorých vlastníci bytov písomným hlasovaním odsúhlasili vybudovanie tejto optickej siete. A realizácia dátových sietí prebieha v súlade so zmluvnými podmienkami.

Mgr. M. Murgašová, ved. práv. ús. OSBD

ROZHODNIME SA PRE POISTENIE ĎALŠÍCH RIZÍK

Ako sme Vás už viackrát informovali o poistení bytových domov, stále platí, že poistenie je dojednané za bezkonkurenčné výhodných podmienok. Často Vás zaujíma na aké riziká? Vzhľadom na to, že priebežne dochádza k rozšíreniu poistných rizík, zopakujeme, že bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín sú v súčasnosti poistené proti týmto rizikám:

- požiar
- víchrica
- živelné udalosti
- voda
- krádež
- ostatné udalosti
- rozbitie skla
- stavebné súčasti budovy
- vandalizmus
- zodpovednosť za škodu a krížovú zodpovednosť

Všetkým vlastníkom bytov odporúčame poistiť

Od roku 2016 máme možnosť za výhodných podmienok poistenie ďalších rizík, doteraz nezahrnutých v poistnej zmluve. Ide o poistenie nákladov na uniknuté médiá (napr. o náklady za uniknutú vodu v spoločnej šachte bytového domu pri poškodení potrubia) a o poistenie strojov a elektroniky v bytovom dome (napr. výťahov, garážových brán, domových zvončekov, kamerových systémov, spoločnej kotolne, spoločných antén a satelitov a rozvodných skriň elektroinštalácií).

Poistenie týchto rizík je len na vašom

rozhodnutí.

Keďže v zmysle zákona sme ako správca povinný mať súhlas na rozšírenie rozsahu poistenia a následného zvýšeného poistného, bude v závere roka v každom bytovom dome o tomto písomné hlasovanie. Budú ho vykonávať zástupcovia vlastníkov spolu s odpismi meračov v bytoch.

Pre Vašu orientáciu, aký dosah tieto pripoistenia budú mať na výšku ročného poistného pre bytový dom ako celok, uvádzame nasledovné údaje:

- **Pripoistenie rizika „Náklady na uniknuté médium“**

Poistná suma: 20 tis. €

Ročné poistné:

- na všetky domy spolu: 300,00€
- v priemere na 1 dom: 3,23€ (uvedená čiastka sa rozdelí ešte na jednotlivé byty a mesiace)

- **Pripoistenie strojov a elektroniky:**

Poistná suma: 151 tis. €

Ročné poistné:

- na všetky domy spolu: 302,00€
- v priemere na 1 dom: 3,25€ (uvedená čiastka sa rozdelí ešte na jednotlivé byty a mesiace)

Z uvedeného vyplýva, že dosah na byt v mesačnom zálohovom predpise je pár centov a každý dom bude mať poistené riziko, ktoré sa občas vyskytne. Napr. : v šachte praskne potrubie a voda uniká aj niekoľko týždňov. Alebo sa porucha zistí len pri odpise meradla v šachte na konci roka. Ná-

klad na uniknutú vodu je značný a je potrebné dodávateľovi vody zaplatiť. Rozdiel je, že ak budete mať toto riziko poistené, nebude únik vody hradit bytový dom, ale zaplatí ju poisťovňa.

Rovnako veľmi výhodné za tak minimálnu sumu poistiť riziko poškodenia strojov a elektroniky v bytovom dome.

Preto Vám jednoznačne odporúčame pri písomnom hlasovaní zahlasovať „áno“ za nové uvedené pripistenia.

Pre znovu zopakovanie dôležitých informácií z existujúcej poistnej zmluvy, bytové domy sú poistené na tzv. **nové ceny**, čo znamená, že sú poistené na trhové hodnoty, nie na obstarávacie ceny bytových domov v čase ich výstavby. V praxi to znamená, že v prípade totálnej škody poisťovňa bude plniť vo výške poistnej sumy. Pri poškodení alebo zničení uhradí poisťovňa primerané náklady na opravu, prípadne znovunadobudnutie.

Nahlásenie poistných udalostí v bytových domoch ako aj v jednotlivých bytoch je možné telefonicky, mailom, poštou a osobne na OSBD Dolný Kubín, na technickom úseku, Ing. Jaňákovi, č. t. 0911/605012, ktorý zabezpečí obhliadku likvidátorom a celú administráciu udalostí.

Potrebné informácie pre nahlásenie poistnej udalosti sú:

- Dátum vzniku poistnej udalosti
- Príčina vzniku s krátkym popisom vzniknutých škôd
- Adresa bytového domu, v prípade škody v spoločných priestoroch (nahlasuje domovník), adresa a číslo bytu ak sa jedná o škodu konkrétneho užívateľa (nahlasuje domovník, užívateľ bytu)
- Telefónne číslo potrebné pre dohodnutie termínu obhliadky
- Uviesť číslo bankového účtu pre poukázanie náhrady škody, inak bude plnenie zaslané na adresu

Možno Vás často oslovujú jednotlivé poisťovne o prehodnotenie Vašich poistiek domácností, dostávame často otázku, čo vlastne nie je poistené v spoločnej zmluve za dom a je potrebné mať ešte súkromne poistené k bytu. Podľa vyjadrenia zastupcov Allianz-Slovenskej poisťovne je potrebné si poistiť už len vnútorné zariadenie bytu a príp. elektrospotrebiče. Tu je dôležité správne si stanoviť poistnú sumu zariadenia domácnosti, ktorá by mala odzrkadľovať novú hodnotu hnutelného majetku, teda by to mala byť suma, ktorá v prípade poistnej udalosti pokryje náklady na obnovu domácnosti do stavu pred poistnou udalosťou.

Ing. Ľ. Skirčáková, vedúca ek. úseku



požiar



výchrica



živelné udalosti



rozbitie okna



vandalizmus



voda

ČO SO SPOTREBOVANOU VODOU V PRÁČOVNI ?

Odpisy vodomerov na konci roka

So záverom roka prichádzajú aj povinnosti súvisiace s odpismi spotrieb vody. Odpisy vodomerov nie sú potrebné len po jednotlivých bytoch, ale aj u nebytových a spoločných priestoroch, pokiaľ sú tam namontované. V mnohých bytových domoch už práčovne neslúžia účelu, na ktorý boli pôvodne vybudované. Sú však domy, kde sa práčovne ešte stále využívajú. V týchto priestoroch sú namontované pomerové merače teplej a studenej vody - vodomery. Užívateľ bytu, ktorý použije práčovňu je povinný odovzdať kľúč od práčovne osobe tomu určenej, ktorá má skontrolovať stav miestnosti, vodomeru a zároveň odpísať aj jeho stav v m3.

Rozpočítanie spotrebovaných m3 v práčovniach sa potom vo vyúčtovaní prejaví nasledovne:

- jednotlivci, ktorí používajú práčovňu určenému účelu a je zaznamenaná spotreba m3 menovite, tak táto spotreba sa im pripočíta priamo do vyúčtovania k spotrebe v byte. To znamená, že si vo svojom vyúčtovaní zaplatia aj spotrebu v práčovni
- v práčovniach, kde sa odpisuje voda (len v decembri), ale nie menovite po odberateľoch, tak táto spotreba sa rozdelí rovnako na každý byt v odbernom mieste. Prípadne pre všetky byty, ak je na celý bytový dom len jedna práčovňa a viac odberných miest.
- v práčovniach, kde nie sú namontované vodomery, ale voda je prístupná na

odber, tak táto spotreba je ponechaná v koeficiente rozdielu vody (upratovacie služby, prípadne iné využitie vody na spoločné priestory).

Povinné ciachovanie

Vodomery, ktoré v podstate slúžia pre vyúčtovanie nákladov ako pomerové merače tak ako v bytoch aj v práčovniach. Tieto podliehajú platným právnym predpisom SR a podľa dostupných vysvetlení k týmto zákonom sú definované ako určené meradlá. Preto každé takéto meradlo je nevyhnutné po stanovenom čase preciachovať. Dobu ciachu určuje Vyhláška č. 210/2000 Z.z. o meradlách a metrologickej kontrole v znení neskorších predpisov:

- Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu – čas platnosti overenia 6 rokov
- Merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu - vodu – čas platnosti overenia 4 roky

Mgr. L. Medzihradská, vodohospodár OSBD

PREČO SA VYÚČTOVANIA LÍŠIA

Jednou z najčastejších otázok po doručení vyúčtovania za služby spojené s bývaním jednotlivým vlastníkom bytov je tá, prečo mám menší preplatok z vyúčtovania ako môj sused, ktorý býva v rovnakom byte s rovnakým počtom osôb.

V čom sú najväčšie rozdiely medzi jednotlivými vlastníkami?

V rámci bytového domu nie je možné porovnávať rovnaké byty, lebo spotreba pri kúrení a vode je u každého individuálna a závisí od správania sa užívateľov bytov.

Náklad na vykurovanie a ohrev teplej vody tvoria najvyšší náklad za užívanie bytu, a preto sa viacerí po doručení vyúčtovania pýtajú, prečo je medzi bytovými domami rozdiel v jednotkových cenách za dodávku tepla a teplej vody.

Pri vykurovaní náklad bytu závisí od celkových nákladov na dodané teplo do bytového domu, od pomeru rozdelenia nákladov na základnú a spotrebnú zložku, ktorú si každoročne môže bytový dom na schôdzi vlastníkov bytov schváliť sám a teda tento pomer môže byť v jednotlivých domoch rôzny. Ďalší vplyv na celkový náklad bytu je podlahová plocha domu a počet „dielikov“ nameraných na pomerových rozdeľovačoch nákladov vykurovania (PRVN) v byte. Je dôležité, ak si chce vlastník znížiť výšku nákladu na vykurovanie, riešiť nadmerné teplo v byte regulovaním cez termostatickú hlavicu na radiátore a nie kúrením i vetraním súčasne.

Výška nákladu tepla na prípravu teplej vody v bytovom dome ovplyvňuje spotrebované teplo použité na ohrev TV v zdroji jej prípravy, počtu bytov v dome a množstva vody, ktoré spotrebujú koneční užívatelia (súčet spotrieb m3 odobratej teplej vody po bytoch nameranej po vodomeroch TV).

Odporúčame Vám, aby predtým, ako chcete reklamovať ročné vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu, ste si skontrolovali nasledovné položky: počet osôb, plochu vykurovaného bytu, stav odpočtu PRVN, odsúhlasený koeficient rozpočítavania nákladov na vykurovanie a počiatočný a konečný stav meračov teplej a studenej vody.

Záleží aj na výške mesačných záloh

Zálohové platby sa dajú nastaviť pomerne presne podľa výšky nákladov predchádzajúceho zúčtovacieho obdobia, ale čo sa nedá predvídať je práve spotreba vody nad rámec bežnej spotreby. Ak takáto situácia nastane, je vhodné upraviť si zálohovú platbu za byt jej zvýšením.

A na záver: pravidelné sledovanie spotreby a tým aj nákladov na energiu, je prvým krokom k možným úsporám. Podklady o Vašich spotrebách sú veľmi cenné a po realizácii úsporných opatrení sa dá ľahko overiť, aký efekt Vám dané opatrenie prinieslo.

D.Sáľusová, odd. nájomného

AKTIVUJTE SI NOVÝ PORTÁL PO SCHODOCH

POSCHODOCH.SK - MODERNÝ PORTÁL, KDE SA MÔŽETE NIELEN STRETÁVAŤ

Webový portál www.poschodoch.sk sprístupňuje finančné a technické údaje o bytoch a domoch pre ich vlastníkov. Údaje sú sprístupnené z informačného systému DOMUS, ktorý OSBD Dolný Kubín využíva pre svoju prácu.

„Po schodoch“ je názov vášho moderného portálu, ktorý má ambíciu stať sa pre vás dôležitým a nenahraditeľným miestom, kde budete môcť vyriešiť množstvo svojich záležitostí súvisiacich s bývaním. Cieľom portálu je poskytnúť vám všetky informácie o vašom byte a dome.

Prístup na portál vám vytvoríme na požiadanie, ale môžete si ho aktivovať aj Vy sami priamo na portáli **www.POSCHODOCH.SK**.

Každý dom v našej správe má pridelený svoj jedinečný KÓD. Tento Vám všetkým oznámime pri ročnom vyúčtovaní služieb.

Ak máte záujem o aktiváciu portálu HNEĎ, neváhajte nás o to požiadať mailom: osbddk@osbddk.sk, prípadne na č. tel. 0911605017

Pre viac informácií, kliknite na priamo na **www.poschodoch.sk**. Nebojte sa nadefinovať vaše údaje, na základe ktorých vám budú vygenerované podmienky, za ktorých môžete portál využívať.

Portál môžete testovať do 31. 8. 2017 ZDARMA!

Od 1. 9. 2017 za cenu 0,12 €/byt/mesiac alebo

pre všetkých vlastníkov bytov v dome za 50% z ceny , t.j. 0,06 €/byt/mesiac

OSBD, ako správca, bude mesačne evidovať na základe fakturácií od firmy anasoft, aktuálny stav užívateľov. Poskytnutie služby bude predmetom ročného vyúčtovania.

V prípade aktivácie pre všetkých vlastníkov bytov je potrebné rozhodnutie schôdze. Podľa rozhodnutia schôdze bude možné túto službu platiť priamo z fondu opráv.

Neváhajte – vyskúšajte !

ČO NÁJDETE NA PORTÁLI POSCHODOCH.SK

KONTO BYTU

Zrozumiteľné zobrazenie porovnania skutočných nákladov a zálohových predpisov. Sledujte vývoj stavu vášho konta v priebehu času. Nájdete v ňom zaevidované platby s dátumom úhrady, vznik preplatkov či nedoplatkov a samozrejme aktuálny zostatok.

ROČNÉ VYÚČTOVANIE

Porovnajte si vystavené predpisy, vyúčtovania a vaše platby. Prehľad ročného vyúčtovania s históriou za viac rokov. Každý riadok obsahuje informáciu o aktuálnom zostatku v danom roku. Červená farba vám uľahčí nájsť a identifikovať nedoplatky.

ÚČET DOMU

Pozrite si svoj bankový účet domu. Na jednom mieste nájdete všetky prichádzajúce a odchádzajúce platby za váš objekt. Pokiaľ má váš dom viac účtov, každý z nich môžete sledovať nezávisle.

ODPOČTY A SPOTREBY MERAČOV

Potrebujete sa pozrieť do minulosti? Tu nájdete históriu namontovaných meračov vo Vašom byte s ich odpočtami. Zobrazia sa aj demontované merače z dôvodu periodickej výmeny. Je možné sledovať všetky typy meračov, od studenej vody až po elektromery či pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (len domy kde náklady za vykurovanie nerealizuje externá spoločnosť Techem, Yzamer,...).

REVÍZIE

Ste si istí, že váš výťah či bleskozvod sú v poriadku? Odteraz sledujte, či sa vykonávajú odborné prehliadky zariadení vo vašom dome podľa plánu. Po kliknutí na „Detail“ sa zobrazia všetky vykonané revízie vami sledovaného zariadenia a spoločnosť, ktorá ich vykonáva.

NÁKLADY DOMU

Všetky náklady domu spolu s faktúrami za všetky vykonané služby ostanú pod Vaším dohľadom. Pre každú službu, za ktorú váš správca analyzuje došlé faktúry môžete zobraziť detailnú históriu.

GRAF SPOTRIEB

Prehľad spotreby vody vo vašom byte už nikdy nebude zrozumiteľnejší. Jednoducho

a rýchlo - koľko pretieklo studenej, teplej vody. Koľko dielikov mi pribudlo oproti minulému roku...

NÁSTENKA DOMU

Už žiadne stratené papiere na výveske v chodbách vášho vchodu. Využité portál www.poschodoch.sk ako ideálne miesto pre komunikáciu s vaším správcom. Správca môže informovať všetkých vlastníkov alebo len vás vo vašom dome. Chcete osloviť susedov? Nástenky sú ten správny spôsob.

DISKUSNÉ FÓRUM

Vo fóre vášho domu môžete diskutovať so susedmi a správcom o témach, ktoré sú dôležité pre váš dom. Je to ideálne miesto na výmenu informácií v rámci domu, pokiaľ nemáte čas sa stretnúť na schôdzach. Prístup k tomuto fóru majú len vlastníci bytov a správca domu.

FOND OPRÁV

Dokonalý prehľad tvorby a čerpania za Fond údržby a opráv. Majte pod kontrolou, ako čerpáte vaše financie. Súhrnné mesačné prehľady s detailným rozpis v PDF dokumente na stiahnutie alebo len jednoduchý prehľad o operáciách. Skontrolujte, ako sa účtuje s vašimi peniazmi.

DOMOVÍ FUNKCIONÁRI

Neviete, kam sa dovolať v prípade problémov? Odteraz budete mať k dispozícii všetky potrebné kontakty domových funkcionárov, zástupcov a zamestnancov správy. Zavolajte alebo napíšte ľuďom, ktorí vás zastupujú.



ROČNÉ PLÁNY OPRÁV BYTOVÝCH DOMOV POVINNOSTĚ AJ POTREBA

Termín doručenia je každoročne do 30.11.

Správca bytového domu je od r. 2014, v zmysle zákona o vlastníctve bytov, povinný pre vlastníkov bytov vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. **Termín predloženia plánu opráv na nasledovný rok vlastníkom bytov je do 30.11. bežného roka.** OSBD bude plány opráv pre rok 2017 doručovať vlastníkom bytov prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov v mesiaci november 2016 (po lokálnych poradách), tak ako sme to robili po minulé roky.

Plán opráv zahŕňa nielen technickú časť ale aj návrh na financovanie

Plány opráv pre rok 2017 budú spracované v rovnakom formáte ako boli minulý rok. Do plánov sú v prvom rade zahrnuté práce a činnosti, ktoré vyplývajú zo zákonných povinností. Jedná sa o prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení,

komínov, požiarnych zariadení, výmeny vodomeroch po dobe ciachu, výmeny meračov na radiátoroch. V domoch, kde nebolo ešte zrealizované vyregulovanie vykurovacích sústav a rozvodov teplej vody (povinnosť uvedená v zákone č.321/2014 Z.z., Zákon o energetickej efektívnosti), sú v pláne zahrnuté aj tieto činnosti. Požiadavky na schválené práce, ktoré vyplývajú zabezpečiť zo schôdzí vlastníkov bytov, sú uvedené v samostatnej časti. Ak ako správca zistíme, že sa vyskytuje na dome taká porucha, opotrebenie, ktorá spôsobuje zhoršenie bezpečnosti užívania domu, prípadne je príčinou vzniku následných škôd, túto opravu zahrnieme taktiež do plánu. V takomto prípade nás zákon dokonca oprávňuje takúto poruchu odstrániť bez schválenia schôdze vlastníkov. Vypracovaný plán opráv pre bytový dom na budúci rok, by ste mali prerokovať a schváliť na schôdzi vlastníkov domu.

Plány opráv pre rok 2018 plánujeme spracovávať novým informačným systémom. To znamená, že budeme v priebehu celého roku priebežne evidovať do systému požiadavky nanesené na schôdzach vlastníckimi bytov, taktiež nedostatky a zistenia

pri našich činnostiach na jednotlivých bytových domoch. Týmto chceme požiadať vlastníkov bytov, aby problematiku opráv spoločných priestorov a zariadení bytového domu nanášali a riešili na schôdzi vlastníkov a uvádzali v uzneseniach zápisov z týchto schôdzi. V prípade, že zistia havarijný stav,

ktorý môže ohroziť bezpečnosť užívania domu, nahlásili túto skutočnosť priamo na OSBD (mailom na adresu osbddk@osbddk.sk)

Ing. Paculík M., vedúci tech. ús. OSBD

REKONŠTRUKCIA ROZVODOV KÚRENIA NA SÍDLISKU TRSTENÁ – ZÁPAD

Začiatkom tohto roka bola zverejnená informácia o zmene dodávateľa tepla pre bytové domy v Trstenej. Spoločnosť Byttes Trstená, s.r.o. odpredala časť podniku súvisiacej s výrobou tepla spoločnosti LEHOTSKY CAPITAL, s.r.o.

Spoločnosť LEHOTSKY CAPITAL s.r.o. sa zaoberá dodávkou tepla z obnoviteľných zdrojov a plynu pre obce, bytové domy, priemyselné podniky a občiansku výstavbu na území Slovenska. V portfóliu spoločnosti LEHOTSKY CAPITAL s.r.o. sú projekty kotolní, ktoré vznikli prestavbou zastaraných plynových kotolní a kotolní na tuhé palivá (uhlie, koks, kusové drevo). Zaoberá sa výstavbou a prevádzkou kotolní od nominálneho inštalovaného výkonu 100 kW až po výstavbu centrálnych zdrojov vykurovania pre obce, klaster bytových domov alebo väčších priemyslových podnikov.

Spoločnosť LEHOTSKY CAPITAL s.r.o. od-

kúpila tepelné hospodárstvo v Trstenej s plánom na kompletnú modernizáciu. Prvá etapa revitalizácie tepelného hospodárstva prebieha v 3. a 4. kvartáli roku 2016, pričom sa v kotolni Stred aj v kotolni Západ postupne menia staré kotle za kotle kondenzačné s vyššou účinnosťou, mení sa kompletne prepojenie a systém akumulácie TÚV a súčasťou modernizácie je aj nový systém merania a regulácie kotolní. V druhej etape cca na prelome 1. a 2. kvartálu roku 2017 bude prebiehať revitalizácia teplovodov v úsekoch s neprimeranou stratovosťou. Súčasne s tým bude prebiehať inštalácia 22 odovzdávacích staníc tepla v jednotlivých odberných miestach. Týmto novým systémom, kde vypustíme centrálnu výrobu TÚV, si bude môcť každý zákazník nastaviť potreby kúrenia a TÚV individuálne na päte bytových domov.

Matúš Hulák, LEHOTSKY CAPITAL

ČAKAJÚ NÁS NOVÉ ZMLUVY O VÝKONE SPRÁVY?

Vzhľadom na zmeny, ktoré zakotvili niekoľkonásobné novelizácie Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“), rozhodli sme sa, že bude vhodné, doteraz platné zmluvy o výkone správy nahradiť novými, ktoré budú zodpovedať platnej právnej úprave.

Väčšina v súčasnosti platných zmlúv o výkone správy bola schvalovaná v rokoch 2007 a 2008, odvtedy však bol zákon novelizovaný už 5 krát. O všetkých zmenách vyplývajúcich z uvedených novelizácií sme informovali Vašich zástupcov, a to jednak písomnou formou a tiež školeniami na lokálnych poradách.

O dôležitých zmenách zákona o vlastníctve bytov, ktoré boli vykonané Zákonom č. 70/2010 Z. z. sme informovali aj Vás, vlastníkov bytov v písomnej forme, a to listom Oznámenie o novele zákona, ktorú sme Vám doručili prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov v roku 2011. Predmetnou novelou bol zavedený nový výpočet pre tvorbu fondu, prevádzky, údržby a opráv domu, kedy sa zakotvilo, že do veľkosti spoluvlastníckeho podielu pre fond opráv sa zarátava aj 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie a terasy. Ďalej bolo ustanovené, že vlastník

bytu zodpovedá za vzniknuté škody, ak nemožní na požiadanie vstup do bytu, pokiaľ je to nevyhnutné z dôvodu opravy alebo údržby spoločných častí domu, prístupných len z jeho bytu. Definovali sa príjmy fondu prevádzky, údržby a opráv domu a presnejšie sa upravilo písomné hlasovanie.

Obširnejšia zmena zákona o vlastníctve bytov bola vykonaná Zákonom č. 205/2014 Z. z., **platným a účinným od 01. 10. 2014.** V zákone boli po prvýkrát vysvetlené pojmy ako prevádzka, údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia domu.

Správcovi bola daná možnosť zverejňovať zoznam vlastníkov bytov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. Boli doplnené ďalšie povinnosti vlastníkov bytov, konkrétne umožnenie odstránenia nedostatkov zistených kontrolou technického zariadenia, povinnosť umožniť vstup do bytu pri vykonávaní stavebných úprav za účelom kontroly, či tieto úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu a povinnosť oznámiť zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov.

Veľká zmena nastala v pravidlách hlasovania a prijímania rozhodnutí na schôdzach a zhromaždeniach vlastníkov bytov. Pokiaľ pred novelizáciou stačila pre uznaniaschopnosť schôdze prítomnosť nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov, po novom je potrebná prítomnosť aspoň 2/3 hlasov všetkých vlastníkov v dome. Z praxe máme skúsenosť, že takáto účasť je skôr výnimkou ako pravidlom. Zákon preto pripúšťa možnosť po 1 hodine po oznámenom začatí schôdze, rozhodovať aj nadpolovičnou väčšinou prítomných, nie je tak však možné vo všetkých prípadoch. Pri zásadných otázkach ako je schválenie úveru, zvýšenie tvorby fondu opráv, či rozhodnutie o dražbe bytu, a pod. nie je tento spôsob rozhodovania dovolený. Preto v súčasnej dobe viac využívame inštitút písomného hlasovania, ktoré však aby bolo platné, musí byť vykonané v súlade so zákonom. V súvislosti s účasťou a hlasovaním na schôdzi si Vám dovoľujeme dať do pozornosti aj skutočnosť, že za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Ak je byt vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. To znamená, že ak je viac podielových spoluvlastníkov, musia sa spoločne zúčastniť schôdze a zhodne hlasovať, alebo je možné zastúpenie na základe splnomocnenia. V prípade manželov, ktorí majú byt v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov stačí, ak v bežných veciach rozhoduje jeden z nich, dostatočná je teda účasť a hlasovanie jedného. Aj pre splnomocnenie na schôdzu boli prijaté nové pravidlá. Novela zákona vyslovene uvádza, že splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom vlastníka bytu, musí preukázať na začiatku schôdze. Ak je splnomocnenie platné len na konkrétnu schôdzu, musí obsahovať aj príkaz, ako má splnomocnená osoba hlasovať pri konkrétnych otázkach.

určite Vám netreba pripomínať, že okrem zákona o vlastníctve bytov existuje

množstvo ďalších zákonných predpisov, ktorými sa správca musí riadiť pri vykonávaní správy, či už v oblasti technickej, ekonomickej alebo právnej.

Sme názoru, že vzhľadom na tak rozsiahle zmeny zákona o vlastníctve bytov a tiež ostatných platných právnych predpisov, je potrebné súčasne platné zmluvy o výkone správy inovovať. Domnievame sa, že aj Vám sa bude lepšie orientovať v spleti zákonov v prípade, ak dôležité otázky výkonu správy budú upravené práve v tejto zmluve, ktorá pokiaľ je schválená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome, je záväzná pre všetkých vlastníkov. Takto schválenú zmluvu sme následne povinný doručiť každému vlastníkovi.

Návrh nového znenia zmluvy bude predložený Vaším zástupcom vlastníkov na lokálnych poradách, ktoré sa uskutočnia v mesiaci november 2016. Následne zástupcovia domov návrh zmluvy poskytnú Vám – vlastníkom bytov, s termínom na podanie pripomienok do 10. 1. 2017. Po pripomienkovom konaní, bude návrh novej zmluvy o výkone správy prednesený na konkrétnej schôdzi vlastníkov bytov, za účelom jeho schválenia (resp. po prerokovaní pripomienok bude predložená na schválenie písomným hlasovaním. V tomto prípade je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome, preto Vás žiadame o zodpovedný prístup a účasť na schôdzi, kde sa bude zmluva o výkone správy schvaľovať.

Veríme, že spoločnými silami dospejeme k takej úprave zmluvy, ktorá bude pre Vás dostatočne zrozumiteľná a zároveň smerodajná pri uplatňovaní Vašich práv a povinností, v súvislosti so správou bytového domu.

Mgr. M. Murgašová, vedúca práv. ús. OSBD

MÁME NOVÝ ZÁKON O SPRÁVCOCH

Zákon o správcach bytových domov účinný od 1. 1. 2016

Zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov boli zavedené minimálne požiadavky pre výkon činnosti správcov, hlavne za účelom skvalitnenia správy bytového fondu, najmä prevádzky, údržby, ako aj plánovania obnovy.

V zákone boli stanovené základné a ďalšie podmienky výkonu správy.

Medzi základné podmienky patria:

- **mať živnosť** podľa živnostenského zákona - Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- **byť zapísaný** v zozname správcov a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti,
- **vykonávať správu** bytového domu **na základe zmluvy o výkone správy**.

Ďalšími zákonným podmienkami sú:

- **zriadenie kancelárie** vo verejne dostupnej budove, pričom kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni, minimálne štyri za sebou idúce hodiny,
- **uzavretie poistenia** zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej správca zodpovedá pri výkone správy, v rozsahu primeraného počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy,
- **odborná spôsobilosť správcu**, ktorou sa rozumie absolvovanie ďalšieho od-

borného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu

Po splnení všetkých zákonných podmienok bude správca zapísaný do **zoznamu správcov**, na základe podanej žiadosti.. Tento zoznam zverejňuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, na svojom webovom sídle, za účelom informovanosti vlastníkov bytov.

Zmluvy o výkone správy, ktoré budú uzatvorené s fyzickou alebo právnickou osobou, ktoré do 31. 12. 2017 nespĺnia uvedené podmienky pre výkon správy, zanikajú najneskôr do 30. 6. 2018.

OSBD Dolný Kubín ako správca bytových domov už v súčasnosti spĺňa všetky požadované predpoklady na zápis do zoznamu správcov.

Svoju povinnosť zápisu si tak splní, a to v zákonom stanovenej lehote, do 31. 12. 2017

A napokon, nový zákon o správcach v rámci svojich prechodných ustanovení mení a dopĺňa aj zákon 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a NP a to konkrétne v ustanovení, ktoré určuje výkon funkcie predsedu spoločenstva. Toto ustanovenie sa doplnilo o ďalšiu podmienku, na základe ktorej **funkciu predsedu spoločenstva môže vykonávať len osoba, ktorá v danom bytovom dome má vlastnícke právo k bytu.**

Mgr. M. Murgašová, vedúca práv. ús. OSBD

BEECLEAN - INTELIGENTNÉ ČISTENIE PONÚKA:

UPRATOVANIE SPOLOČNÝCH PRIESTOROV VO VAŠOM BYTOVOM DOME

umytie podlahy

- priestory dolnej chodby
- priestor pri poštových schránkach
- schody vrátane plôch pred každým bytom a výťahom
- výťah

čistenie

- vonkajšie schody pred predným a zadným vchodom
- výťah

umytie (raz za 3 mesiace/podľa potreby)

- okná a vchodové dvere



**len za 1€/týždeň - 4€/mesiac
(pre každý byt)**

PREČO BEECLEAN?

- vyškolený tím osôb/upratovačiek
- zabezpečíme všetky čistiace prostriedky
- supervízor – kontrola odvedenej práce
- poistenie pre udržanie vašich vecí v bezpečí – náhrada škody (poškodenie, odcudzenie)
- služby zákazníkom prostredníctvom telefonátu, e-mailu
- zľavy pre pravidelné čistenie

+421 903 285 114, info@beeclean.sk, www.beeclean.sk

SKÚSENOSTI S ODSTRÁNENÍM RIAS NA FASÁDACH BYTOVÝCH DOMOV

Riasy sa na nových povrchoch fasád zateplených domov sa stali problémom nie len na bytových domoch, ktoré sú v správe OSBD u nás na Orave, ale je to celoslovenský problém. Vyskytuje sa na všetkých bytových domoch v rôznom rozsahu, z ktorého vyplýva nutnosť ich odstraňovania, sanácie povrchu fasád.

Bytový dom 1058, Trstená Západ

Bytový dom bol zateplený v roku 2009. Prvé riasy na severnej stene začali prejavovať už v roku 2013. Nakoľko bola vykonaná obnova domu ešte v záručnej dobe, reklamovali sme riasy ako závalu u zhotoviteľa. Vo vypracovanom znaleckom po-

sudku bol popísaný nedostatok, zo záveru posudku však jednoznačne nevyplývalo, že zhotoviteľ spôsobil nadmernú tvorbu rias nevhodnou realizáciou zateplenia domu. Z dostupných zistení nebolo jednoznačné, že budeme v prípadnom súdnom spore úspešní. So zhotoviteľom bola uzatvorená mimosúdna dohoda a v záujme zachovania svojho dobrého mena, uhradil náklady na odstránenie rias zo severnej steny domu. Odstránenie rias a očistenie povrchu fasády vykonala firma zo Žiliny horolezeckou technikou. Obnova sa vykonala v troch krokoch. Napenetrovanie povrchu chemickým prípravkom za účelom zničenia jestvujúcich rias a mikroorganizmov a zníženie ich prídružnosti k povrchu omietky. Následne sa vyko-

Pred:



Po:



nalo mechanické odstránenie rias a vyčistenie povrchu tlakovou vodou. Ako posledný krok sa realizoval udržiavací bezfarebný náter chemickým prípravkom za účelom zabránenia tvorby nových rias. Predpokladaná trvácnosť tejto úpravy je 5 až 10 rokov, do času, kým stratí udržiavací náter svoju funkciu pôsobením poveternostných vplyvov a dažďa. Náklad na obnovu v uvedenom rozsahu bol 4,80 €/m².

Bytový dom 2039, Dolný Kubín Brezovec

Bytový dom bol zateplený v roku 2007. Riasy začali prejavovať hlavne na severnej stene, na ostatných stenách sa vyskytovali nečistoty na povrchu omietky. Odstránenie rias a očistenie povrchu fasády celého domu vykonala firma z Dolného Kubína z pojazdnej plošiny. Výhoda tohto riešenia je možnosť kvalitnejšej realizácie prác oproti práci horolezeckou technikou. Obnova sa vykonala v podobnom rozsahu ako na bytovom dome v Trstenej. Navyiac zhotoviteľ vykonal sanáciu poškodených detailov a častí povrchu zateplenia. Predpokladaná trvácnosť tejto úpravy je podobná ako pre dom v Trstenej. Náklad na obnovu v uvedenom rozsahu bol 5,00 €/m².

Pred:



Záverom môžem konštatovať, že obnova povrchu zateplených fasád čaká v najbližšom období na ďalšie domy. Povrch fasád bude potrebné sanovať v pravidelných intervaloch 5 až 10 rokov. Z hľadiska kvality prác sa javí ako vhodnejšia realizácia z plošiny, nedoručujem vykonávať obnovu povrchu postavením lešenia okolo domu. Pri príprave realizácie bude potrebné dôsledne posúdiť používané materiály na sanáciu povrchu z hľadiska ich vhodnosti pre použitú pôvodnú povrchovú úpravu zateplenia, jej životnosti pre zabránenie novej tvorby rias a v prvom rade aj vplyv použitých prostriedkov na životné prostredie.

Uvedené postupy sú z hľadiska prácnosti a nákladovosti tie najzákladnejšie, ktorými sa môžu obnovovať povrchy fasád zateplených domov. Ďalším stupňom realizácie obnovy povrchu je doplnenie čistenia povrchov a likvidácie rias novým náterom povrchu. Pri tomto riešení sa môžu odstrániť aj nevhodné farebné riešenia, ktoré sa častokrát použili pri prvotnom zateplení domov, opraviť lokálne poruchy zateplenia a prípadne navrhnuť nové farebné riešenie fasády domu.

Ing. M. Paculík, vedúci tech.ús. OSBD

Po:



OBNOVA FASÁDY S BAUMIT NANOPORCOLOR

Posledné dve desaťročia sme svedkami rastúcej popularity nových, farebnejších a expresívnejších fasád, ktoré si získali obľúbenosť najmä jednoduchou aplikáciou prefarbených tenkovrstvových omietok na zateplovací alebo omietkový systém. Počas životnosti zateplenia je povrchová úprava výrazne namáhaná poveternostnými podmienkami, znečisťujúcimi látkami a v mnohých oblastiach aj riasami. Dnes dozrel čas na ich obnovu a do popredia sa dostáva otázka, aký materiál použiť, aby investícia bola čo najefektívnejšia.

Nový život pre staré akryláty

Baumit NanoporColor je minerálny farebný náter na staré silikátové, silikónové, minerálne a akrylátové omietky a farby. Na prvých zateplených bytových domoch boli najčastejšie používané práve akrylátové omietky. Majú menšiu paropriepustnosť a viac priťahujú prach, takže práve oni dnes najviac potrebujú pomoc v podobe nového náteru. Navyše, v minulosti sa často používala ryhovaná štruktúra, ktorá je náchylnejšia na znečistenie, lebo v ryhách sa zachytáva prach a zrážková vlhkosť. Aj takéto fasády je možné prefarbiť, ale vplyv ryhovania nie je možné eliminovať. O to väčší je dôvod použiť náter **Baumit NanoporColor**, ktorý aktívne chráni fasádu pomocou fotokatalýzy.

Čo je fotokatalýza

Fotokatalýza je chemický rozklad znečistenia a spór rias vplyvom slnečného žiarenia. Iniciátorom tohto procesu je katalyzátor oxid titaničitý (TiO₂), ktorý je trvalou súčasťou povrchovej úpravy a ani po rokoch nestráca svoju účinnosť. Aktivuje sa pôsobením ultrafialového slnečného žiarenia a na fyzikálnom princípe rozkladá anorganické

látky ale aj mikroorganizmy na povrchu fasády. Odtiaľ sú vplyvom dažďa, vetra a prúdením vzduchu odstraňované. Sily prírody tak prakticky nepretržite pomáhajú fasáde zotrvať v čistote. Farebný náter má len niekoľko mikrometrov, ale vďaka svojmu zloženiu poskytuje aktívnu ochranu fasády.

Aktuálne problémy a súčasné riešenia

Náter ani žiadna iná dostupná stavebná technológia nedokáže eliminovať spóry mikroorganizmov v ovzduší a teda v blízkosti fasád, ale môžeme výrazne zmeniť vlastnosti povrchovej úpravy a posilniť jej odolnosť. Dnes vieme, že zvyšovanie chemickej ochrany pridávaním fungicídnych prísad je dočasné a trvalo neudržateľné riešenie. Po čase „chémiá“ stráca svoju účinnosť a fasáda je vydaná napospas vonkajším vplyvom. Preto fyzikálny princíp fotokatalýzy v nátere **Baumit NanoporColor** je výraznou prídavnou hodnotou, ktorá pretrváva.

Kvalitne už od podkladu

Pred aplikáciou farby **Baumit NanoporColor** je potrebné fasádu umyť **Baumit Protiplesňovým náterom**. Prvý náter odstráni riasy z podkladu, druhý ostáva zabudovaný ako zvýšená ochrana fasády. V tomto štádiu je už možné vidieť aj predtým skryté vady v podobe vlásočnicových trhlín na povrchu omietky. Na ich sanáciu odporúčame základný náter **Baumit FillPrimer** s vláknami, ktoré zacelia trhlinky so šírkou do 0,5mm. Týmto náterom sa zvýši ochrana fasády pred zatekaním a tým aj jej životnosť. Posúdenie vhodnosti podkladu je dôležité z hľadiska stanovenia ďalšieho postupu. Ak by bolo poškodenie väčšie (odlúpnutá omietka, trhliny aj v armovacej vrstve, nesúdržný povrch), samotný náter by nebol efektívnym riešením. Vo väčšine prípadov je však prob-

lémom „iba“ povrchové znečistenie.

Vráťme fasádam farby

Baumit NanoporColor má vysokú kryciu schopnosť, jednoduché spracovanie a je dostupný v 654 farebných odtieňoch vzorkovníka Baumit Life. Prefarbením fasády môžeme oživiť vyblednuté farby so zachovaním pôvodného farebného konceptu alebo

zvoliť úplne nové farebné riešenie. Môžeme tak zmeniť prekonané farebné kombinácie a geometrické riešenia za súčasné farby s univerzálnejšou platnosťou. Jednoducho povedané: s **Baumit NanoporColor** bude fasáda opäť žiarivo čistá, moderná a navyše aj chránená pred znečistením a riasami!

Baumit



photokat
SAMOČISTIACA SILA SVETLA

**Ako obnoviť fasádu
s účinnou ochranou proti
machom a riasam?**

**Baumit
NanoporColor**

Baumit NanoporColor – optická sanácia fasády s trojitým účinkom!

- Jednoduchá obnova starých fasád
- Samočistiaci efekt vďaka fotokatalýze
- Účinná ochrana proti organickému znečisteniu



Baumit Info-linka:

02/59 30 33 33, 59 30 33 66

Myšlienky s budúcnosťou.

**BAU
MIT**

baumit.com



POVINNÉ VYREGULOVANIE KÚRENIA A TEPLEJ VODY

Vyregulovanie stále prebieha – termín je do konca r. 2017

Aj v roku 2016 sme pokračovali vo vyregulovaní. V roku 2016 sme pokračovali v prácach na vyregulovaní rozvodov kúrenia a teplej vody. Na začiatku roka sme s projektantom a s domovými dôverníkmi prešli rozvody v bytových domoch, ktoré si na domovej schôdzi odsúhlasili vyregulovanie podľa plánu opráv pre rok 2016, zadali sme vypracovanie projektov a zapožičali projekty s východiskovým stavom, kvôli zníženiu cien novej projektovej dokumentácie.

Vyregulovanie vykurovacích sústav v domoch

Prioritne sme pristúpili k vyregulovaniu vykurovacích sústav, preto že sme chceli využiť letné obdobie počas ktorého sa bytové domy nevykurujú a majitelia bytov neboli počas vykurovacieho obdobia rušený výpadkami vykurovania pri montáži regulátora diferenčného tlaku, alebo výmenou ručných regulátorov ak je to v bytovom dome potrebné (nie je nutné u všetkých domov – podľa armatúr použitých pri termostatickej domov v rokoch 1995-1997) a nastá-

vovaním termostatických ventilov v bytoch, prípadne ich výmenou. Všetky realizované projekty budú v mesiacoch november a december nastavené v plnej prevádzke, pričom budú premerané prietoky a diferenčný tlak na všetkých kúrenárskych stúpačkách, z čoho vznikne zápis, ktorý dostane k dispozícii každý domový dôverník a zápis ostane aj u správcu. Podľa tohto zápisu vieme počas chodu vykurovacieho systému na požiadanie premerať stúpačku, ktorá kúri nedostatočne, alebo diagnostikovať poruchu a zároveň sa vieme preukázať pred kontrolnými orgánmi stav po vyregulovaní bytového domu.

Vyregulovanie TÚV

V druhom rade realizujeme vyregulovanie rozvodov teplej vody a výmeny rozvodov spolu s vyregulovaním teplej vody. Pri realizácii je nutné odstaviť ohrev teplej vody bez ohľadu na letné, alebo zimné obdobie. Bytové domy s jedným vchodom realizujeme s jednodňovou odstávkou a viacvchodové bytové domy s odstávkou jednej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOST) každý deň, teda 2 až 3 dňová odstávka TV doobeda. Poobede opätovne spustené teplá voda v cirkulačnom potrubí.

Po vsadení regulačných setov do cirkulačných potrubí prebehne vyregulovanie TÚV pomocou meracej techniky na skutkový stav (nielen nastavenie armatúr podľa prepočtu projektanta) tak, aby stúpačky dodávali rovnakú teplotu aj rovnaký tlak vody v každom byte. Pred vyregulovaním sa stávalo, že cirkulačné stúpačky bližšie k päte odberu mali TÚV skôr a vzdialenejšie stúpačky neskôr, prípadne aj s nižšou teplotou vody na vzdialenejších výtokoch teplej vody u konečného spotrebiteľa od KOST.

Izolácie potrubí – tiež legislatívna povinnosť

V treťom rade realizujeme ochranné nátery v zváraných častiach rozvodu a izolácie rozvodov vykurovania a hlavne teplej vody, kde izolácie málokedy dosahujú aktuálne platnú vyhlášku. Hrúbka izolácie je doplnená o ďalšiu vrstvu, alebo kompletne vymenená.

Ing. Jaňák, energetik OSBD DK

ŠFRB AJ V ROKU 2017 VÝHODNÉ ÚVERY NA OBNOVU DOMOV

Typ obnovy	Max. úver 75% OC alebo:	Úroková sadzba
Zateplenie bytového domu	85 € / m2 zateplenej plochy	1,0 %
Odstránenie systémovej poruchy bytového domu	70 € / m2 podlahovej plochy bytu	1,0 %
Výmena, alebo modernizácia výtahu	50 000 € / výtah	0,5 %
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v BD	70 € / m2 podlahovej plochy bytu	0,5 %
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v BD	110 € / m2 podlahovej plochy bytu	1,0 %
Iná modernizácia BD	90 € / m2 podlahovej plochy bytu	2,0 %



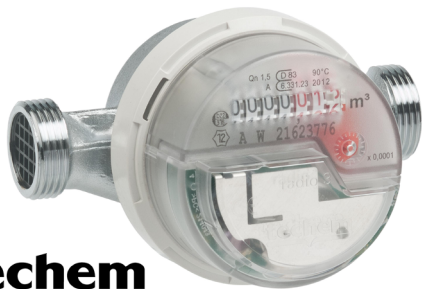
KOMPLEXNÉ RIEŠENIE NA MERANIE, ROZPOČÍTANIE A VYHODNOCOVANIE ENERGIÍ

Náklady na spotrebu tepla a vody v domácnostiach každoročne stúpajú. V priemernom byte predstavujú až 70%-ný podiel na celkových nákladoch na byt. Preto je kvalitné meranie a monitorovanie spotreby tepla a vody významná téma, ktorej sa treba dôkladne venovať.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu profitovať z komplexného riešenia na meranie, rozpočítavanie a vyhodnocovanie spotreby tepla a vody, a tým podporiť perspektívny cieľ: efektívne a úsporné zaobchádzanie s energiami.

Rádiové vodomery na studenú a teplú vodu

K dispozícii sú viaceré vyhotovenia s



techem

rôznymi prietokmi a stavebnými dĺžkami pre flexibilné použitie.

Ako vodomery fungujú?

Prietok vody cez mechanickú časť meradla sa bez dotykov zaznamenáva a spotreba sa ukladá do pamäte v presne určených intervaloch.

Získané údaje sa pri odpočte prenášajú vďaka rádiovkej technológii priamo do prenosného mikropočítača servisného pracovníka, ktorý pri odpočtoch spotreby nevstupuje do bytov.

Základné znaky

- odpočet spotrieb sa vykonáva bez vstupu do bytov
- história spotreby v dvojtýždňových intervaloch počas celého roka
- kontrola smeru prietoku zabráňujúca ovplyvneniu prístroja
- odolnosť voči mechanickej a magnetickej manipulácii
- batéria zaisťuje chod vysielacieho modulu min. 11 rokov

Bytové antimagnetické vodomery je možné dodať aj bez vysielacieho modulu, ktorý sa dá kedykoľvek dodatočne doinštalovať počas prevádzky prístroja.

Rádiové pomerové rozdeľovače tepla

Prvé rádiové rozdeľovače tepla sme na Slovensku inštalovali už v roku 2005 a získali si veľkú obľubu svojím kvalitným prevedením, spoľahlivou prevádzkou a najmä nadhodnotou, ktorú poskytuje rádiová technológia v podobe komfortu pri odpočte nameraných hodnôt.

Vďaka tomu Techem získal prvenstvo v počte nainštalovaných a rozpočítaných prístrojov na trhu. Za týmto úspe-



chom stojí náš rádiový prístroj data III, ktorých sme za 11 rokov nainštalovali už vyše 400.000 kusov.

Vývoj nových technológií si vyžiadal inováciu aj tohto úspešného prístroja.

Preto by sme vám radi predstavili jeho nástupcu:

Rádiový pomerový rozdeľovač radio 4

Základné znaky

- výkonnejší procesor
- rádiový čip najnovšej generácie
- účelný dizajn
- nový spôsob
- osadenia mechanickej
- plomby - bezpečnejší
- voči prípadnej manipulácii, resp. neoprávnenej demontáži
- dokonalé umiestnenie teplotných snímačov, a tým zvýšená citlivosť a presnosť merania
- kompatibilný s predošlými generáciami prístrojov Techem
- flexibilný softvér, ktorý „myslí do budúcnosti“
- aj vo verzii vario 4 bez aktivácie rádiového prenosu

Rádiové prístroje Techem sú základom novej generácie diaľkového odpočtu - Techem Smart Systém, ktorý poskytuje zákazníkovi komplexné inovatívne služby včítane online zberu údajov (internetový portál).

Rádiové rozdeľovače tepla Techem sú jediné prístroje na trhu umožňujúce, v kombinácii s jedinečným systémom úspory energie adaptterm, ušetriť až 10 % nákladov na vykurovanie.



Ako správne hospodáriť s teplom pomocou termoregulačných ventilov

Väčšina domácností na Slovensku využíva teplovodné ústredné vykurovanie. Vzhľadom na neustále zvyšovanie cien energie sú mnohí nútení zamýšľať sa nad jej úsporou. Overeným a efektívnym spôsobom, ako znížiť spotrebu tepla a udržať si tepelnú pohodu, je správne používať termoregulačné ventily osadené funkčnými regulačnými hlaviciami. Každý jeden stupeň teploty v miestnosti navyše môže znamenať zvýšenie spotreby tepla až o 6%.

Načo slúžia a ako fungujú termoregulačné ventily

Pomocou ventilov sa reguluje vnútorná teplota v miestnosti podľa individuálnych potrieb používateľa. Cez termoregulačný ventil je vykurovacie teleso pripojené na prívod tepla. Na ventile je umiestnená regulačná hlavica, v ktorej sa pri zvyšovaní teploty prostredia roztahuje teplotne citlivá látka. Uzatváraním alebo otváraním ventilu sa znižuje alebo zvyšuje prietok vykurovacej vody a výkon vykurovacieho telesa. Ale pozor! Miera, do akej dokáže ventil reagovať na teplotu v miestnosti, nie je pri všetkých polohách hlavice rovnaká. Ak vám záleží na tom, aby ste odoberali len nevyhnutné množstvo tepla, je potrebné nastaviť hlavicu správne.

Ako nemhať energiou

Rozpätie nastavitelných teplôt sa líši podľa typu termoregulačnej hlavice. Škála nastavenia zodpovedá spravidla rozsahu vnútorných teplôt od 12 °C do 26 °C. Ako si zabezpečiť tepelnú pohodu a nemhať energiou? Najcitlivejšie budú vaše radiátory reagovať na teplotu v miestnosti, ak hlavice necháte nastavené pri stupni 3. To vám zabezpečí primeranú tepelnú pohodu aj v miestnostiach, kde sa zdržujete najviac.

Slovenská inovačná a energetická agentúra

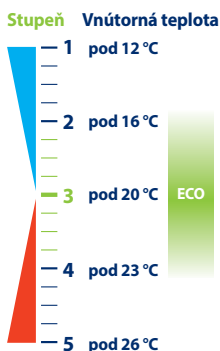
Poradenské centrá ZIT ENERGIU

Trenčín, Jiráskova 5
e-mail: poradenstvo.tn@siea.gov.sk

Banská Bystrica, Rudlovska cesta 53
e-mail: poradenstvo.bb@siea.gov.sk

Košice, Krivá 18
e-mail: poradenstvo.ke@siea.gov.sk

Ako, kde a prečo nastaviť regulačné hlavice



Nastavenie a schopnosť hlavice reagovať

- 1 - 2: v miestnosti sa nezdržujeme, pri odchode do práce, na dlhší čas alebo v spálni (pre zdravý spánok je optimálna teplota vzduchu 16 °C – 18 °C)**
- 2 - 3: miestnosti s občasným pobytom, pohybové aktivity, spálňa pre zimomravých**
- 3 - 4: miestnosti s trvalým pobytom** - hlavica citlivo reaguje na tepelné zisky, vonkajšie (oslnenie cez okná) aj vnútorné, napríklad pri varení, žehlení, na pobyt osôb
- 4 - 5: nároční na teplo** - hlavica menej zohľadňuje tepelné zisky
- 5: plytvanie** - ventil je otvorený naplno, nereguluje prietok a radiátor dodáva teplo bez zohľadnenia tepelných ziskov

Kedy dôverovať regulácii, hoci je radiátor studený

Ak do miestnosti svieta slnko alebo teplo produkujú vnútorné zariadenia, stúpa vnútorná teplota vzduchu. Pri nastavení medzi stupňami 2 až 4 reaguje hlavica citlivejšie a dáva okamžite povel na zmenu prietoku teplej vody cez radiátor. Spodná časť radiátora môže byť potom chladnejšia alebo i studená, prípadne môže byť chladná aj celý radiátor. Je to v poriadku. Znamená to, že hlavica správne reguluje tepelný výkon vykurovacieho telesa. Keď skončí vplyv oslnenia a sálania z oslnených vnútorných stien a zariadení, je opäť teplá celá plocha radiátora.

Vetranie

Vetrať je vhodné krátkodobu a intenzívne, aby sa dostatočne vymenil vzduch, ale aby nenastalo nadmerné vychladenie stien a nábytku. Pri vetraní je potrebné nastaviť hlavicu na minimum. Na znížení vnútornú teplotu vzduchu totiž reaguje zvýšením prietoku vody. Radiátor by bol zbytočne horúci a dochádzalo by k plytvaniu.

Uzatvárať ventily pri odchode z domu úplne?

Jednoznačne nie! Po úplnom uzavretí regulačného ventilu nastáva podchladzovanie stavebných konštrukcií a môže viesť k ich následnému poškodeniu alebo tvorbe plesní. Potom trvá dlhší čas, kým sa dosiahne tepelná pohoda v miestnosti. Samozrejme, tým sa zvyšuje aj spotreba tepla, ktoré je potrebné na vyrovnanie vplyvu ochladených stien.

Rady na záver

Hlavica termoregulačného ventilu musí byť obtekaná vzduchom. Ak je prekrytá záclonou alebo nábytkom, sníma teplotu prehriateho priestoru vo svojom bezprostrednom okolí. Následne dáva povel na uzatvorenie prietoku vykurovacej vody a nedosiahne sa tak požadovaná teplota v miestnosti.

Bezplatná
poradenská linka
0800 199 399
www.zitenergiu.sk

ODPOVEDÁME NA VAŠE OTÁZKY

Kto môže nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a môžu sa vyhotovovať fotokópie týchto dokladov ?

Odpoveď na uvedenú otázku poskytuje § 11 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v ktorom je ustanovené, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Nemôže však nahliadať do ročných vyúčtovaní ostatných vlastníkov a ďalšej dokumentácie o týchto vlastníkoch. K nahliadnutiu sa vlastníkov bytu môžu poskytnúť iba doklady, ktoré sa týkajú domu ako celku – faktúry, zmluvy, správu o činnosti, správu o hospodárení, zápisnice zo schôdzí a podobne. Vzhľadom na ochranu osobných údajov ostatných vlastníkov, nemožno nahliadať do dokladov za byty a nebytové priestory, mesačných zálohových predpisov iných vlastníkov, výpisov z účtov, z ktorých sú zrejmé platby od vlastníkov, a podobne. Pojem nahliadať do dokladov nemožno zamieňať s termínom vyhotovovať fotokópie. Nahliadať znamená doklady prečítať a preštudovať, robiť si z nich výpisky a poznámky, ale nie fotokópie.

Musí sa na byte evidovať minimálne 1 osoba alebo môže byť vedený aj nulový stav ?

V súlade s § 10 ods. 7 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa neužíva, nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ani úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu.

Dalej sa v ods. 6 toho istého paragrafu stanovuje, že pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného vyplýva možnosť posúdenia miery užívania osobami, ktoré sú v dome iba občas. Každú situáciu treba riešiť individuálne a podľa dĺžky užívania bytu v príslušnom kalendárnom roku sa potom rozpočítavajú náklady napr. za 1 mesiac a pod. Nie je však možné domáhať sa úplného oslobodenia od úhrad.

V jednom z bytov bytového domu žijú nepriateľsky občania, ktorí svojím konaním znižujú kvalitu bývania a znepriemňujú život ostatným vlastníkom bytov. Ako možno voči takýmto osobám postupovať ?

V tomto prípade môžeme konštatovať, že dochádza k obmedzovaniu výkonu vlastníckych práv ostatných vlastníkov a prichádza do úvahy využitie ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. V súlade s týmto ustanovením zákona majú vlastníci možnosť podať na súd žalobu a žiadať predaj bytu. Toto právo prislúcha hociktorému vlastníkovi v bytovom dome, nie však správcovi domu, len v tom prípade, ak je aj správca vlastníkom bytu. Pred podaním žaloby je však potrebné najskôr zhromaždiť dôkazy o narušovaní poriadku, a to najmä zaslať písomnú výzvu o nápravu, s upozornením na možnosť využitia ustanovenia o predaji bytu. Tiež vždy, keď bude nevhodné správanie presahovať hranice slušnosti, treba zavolať políciu a z každého výjazdu je nutné vyžiadať si písomný záznam. Zároveň je v niektorých prípadoch možné aj podanie podnetu na priestupkové oddelenie príslušného mestského úradu. Uvedené zápisy budú potom podporným dôkazným materiálom pre podanie žaloby na súd.

Ako hlasovať pri podielovom spoluvlastníctve bytu ? Je platné hlasovanie len jedného spoluvlastníka tak ak je to pri manželoch ?

Za podielových spoluvlastníkov sa považujú takí vlastníci, ktorí majú podiel na byte vyjadrený zlomkom, napr. $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{7}{8}$ a pod. Ich hlas je na schôdzi platný len ako celok. To znamená, že buď sa schôdze a hlasovania zúčastnia všetci podieloví spoluvlastníci a budú hlasovať zhodne alebo je potrebné, aby spoluvlastník prítomný na schôdzi mal od ostatných podielových spoluvlastníkov overené splnomocnenie na hlasovanie. V opačnom prípade jeho hlas nemôže byť platný. Naproti tomu pri manželoch, ktorí majú byt v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, stačí hlasovanie len jedného z nich, nakoľko v zmysle občianskeho zákonníka, v bežných veciach môže rozhodovať aj len jeden z manželov.

VOĽBY DO ORGÁNOV DRUŽSTVA V ROKU 2017

Milí členovia družstva,

dovoľte mi, aby som Vám pripomenula, že nás opäť čaká volebný rok. V roku 2017 končí štvorročné volebné obdobie orgánov družstva a z toho dôvodu je nevyhnutné vykonanie volieb, ktoré je plánované na riadnom zasadnutí Zhromaždenia delegátov OSBD Dolný Kubín, v mesiaci jún.

V zmysle čl. 4 Volebného poriadku OSBD Dolný Kubín bod 1.: „Každá členská samospráva navrhuje jedného kandidáta na voľbu do Predstavenstva a jedného na voľbu do Kontrolnej komisie. Pri výbere kandidátov do orgánov družstva treba dodržať určité zásady, ktoré sú zakotvené v platných Stanovách družstva. Podľa čl. 50 stanov, do orgánov družstva môžu byť volení len členovia družstva s odbornými predpokladmi pre výkon funkcie, ktorí sú bezúhonní a dôveryhodní, dovŕšili 25 rokov svojho veku a sú členovia družstva najmenej 3 roky. Zároveň nesmú byť podnikateľmi ani členmi štatutárnych a dozorných orgánov právnických osôb s obdobným predmetom činnosti ako sú hlavné činnosti družstva, pokiaľ na túto činnosť nemajú poverenie predstavenstva družstva. Toto je potrebné doložiť čestným prehlásením. Kandidovať nemôže ani zamestnanec družstva.

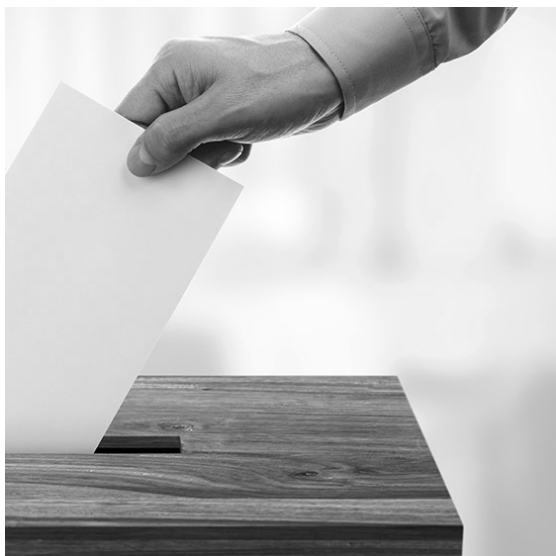
Za účelom vyhotovenia kandidátnych listín a zabezpečenie priebehu volieb, menuje Predstavenstvo družstva volebnú komisiu, ktorá vykonáva svoju činnosť počas celého funkčného obdobia orgánov družstva.



Na základe predložených návrhov volebná komisia zostaví osobitné kandidátne listiny podľa jednotlivých lokalít pre voľbu členov Predstavenstva a osobitne pre voľbu členov Kontrolnej komisie. Každá samospráva je povinná navrhnuť uvedených kandidátov najneskôr do 60 dní pred konaním Zhromaždenia delegátov, na ktorom sa majú uskutočniť voľby. Rozdelenie lokalít je stanovené v Rokovacom poriadku a je nasledovné:

LOKALITA	PREDSTAVENSTVO		KONTROLNÁ KOMISIA	
	ČLEN	NÁHRADNÍK	ČLEN	NÁHRADNÍK
Trstená	1	1	1	1
Námestovo	1	1	1	1
Tvrdošín, Nižná	1	1	1	1
Dolný Kubín - Bysterec	2	1	1	1
Dolný Kubín - Brezovec, Matúškova, Banisko, Or. Podzámk	2	1	1	1

Z navrhnutých kandidátov sa na zasadnutí Zhromaždenia delegátov volia členovia jednotlivých orgánov. Zvolení sú tí kandidáti, ktorí získali nadpolovičnú väčšinu



platných hlasov prítomných delegátov z danej lokality, znamená to, že každá

lokality rozhoduje o zvolení člena orgánu samostatne za svoju lokalitu.

V prípade, že navrhovaní kandidáti za príslušnú lokalitu nezískali v I. kole nadpolovičnú väčšinu hlasov, vykoná sa II. kolo volieb. Do II. kola volieb postúpia traja kandidáti z príslušnej lokality, ktorí v I. kole získali najviac hlasov, okrem už zvolených kandidátov. V II. kole sú zvolení tí kandidáti, ktorí získali najviac hlasov, bez ohľadu na nadpolovičnú väčšinu.

A nakoniec zloženie orgánu družstva potvrdí celé zhromaždenie delegátov ako celok, podľa výsledku lokalitných volieb. V prípade, že zhromaždenie delegátov ako celok zloženie orgánu nepotvrdí, hlasuje zhromaždenie delegátov o každom kandidátovi osobitne. Kandidát, ktorý nezíska nadpolovičnú väčšinu zhromaždenia delegátov ako celku, nie je zvolený a hlasuje sa o v poradí nasledujúcom kandidátovi, až do zvolenia člena orgánu za príslušnú lokalitu.

Mgr. M. Murgašová, ved. práv. ús. OSBD

OSBD PONÚKA SVOJE SLUŽBY SVB

kontaktujte nás: osbddk@osbddk, č.t. 0903 552 801

SPRAVODAJCA OSBD 27

Vydané v Dolnom Kubíne v novembri 2016
nákladom 4 000 ks
vychádza nepravidelne /podľa potreby
nepredajné

VYDAVATEĽ/REDAKČIA:

OSBD Dolný Kubín, Zochova 1117/97, Dolný Kubín
Ing. Jaroslava Hadová, Mgr. Miroslava Murgašová, Ing. Miloš Paculík, Ing. Peter Jaňák, Ing. Ľubomíra Skirčáková, Dana Sálusová, Mgr. Ľubica Medzihradská

ZODPOVEDNÁ ZA TLAČ: Ing. Jaroslava Hadová

GRAFICKÉ SPRACOVANIE: Jakub Had

TLAČ: PrintArt – reklamná agentúra

Vydávanie povolené OÚ – ORR a IOV Dolný Kubín pod č. 1/2001 zo dňa 9. 5. 2001

KONTAKT: osbddk@osbddk, www.osbddk.sk, č.tel. 043/58 85 206

NAJRÝCHLEJŠÍ MAGIO INTERNET A MAGIO TV

UŽ ČOSKORO AJ U VÁS DOMA



NAJLEPŠÍ
V TESTE
MOBILNÝCH
SIETÍ

MAŤ V RODINE VŠETKO OD TELEKOMU SA OPLATÍ! MODERNÁ OPTICKÁ SIĽ – STABILNÁ, RÝCHLÁ A SPOL'AHLIVÁ

MAGIO INTERNET

Stabilné Wi-Fi pripojenie pre viaceré zariadenia v domácnosti bez zníženia kvality.
Surfovanie na internete úplne bez obmedzení.

Jedinečný servis – bezplatná technická podpora a servis zariadení priamo u zákazníka.

MAGIO TV

Exkluzívny TV obsah – športové Digi Sport kanály, jedinečný detský kanál Tuki TV a najviac HD programov.

Archív – už nezmeškáte žiadny program.

Funkcia nahrávanie, pozastavenie a pretáčanie vysielania a k tomu Magio GO služba zadarmo.

Blížšie informácie vám poskytneme v Telekom Centre Dolný Kubín, Aleja slobody 3 053 (oproti HM Tesco), na www.telekom.sk/dolny-kubin, na tel. čísle 0911 912 998 alebo na Zákazníckej linke 0800 123 456, alebo vás náš **osobný predajca** navštívi priamo doma.



ZAŽÍME TO SPOLU

Uvedené služby sú poskytované na optíkovej technológii. Dostupnosť vo svojej lokalite si overte na mape pokrytia na www.telekom.sk/dostupnost. Konkrétny rozsah poskytovanej služby závisí od zvoleného programu služby a podmienkou je uzavretie zmluvy. Služba Magio GO je služba televízie poskytovaná prostredníctvom internetu, je možná i u vyžitia samostatne alebo ako doplnkovú službu k Magio TV. Konkrétne podmienky poskytovania služieb sú na www.telekom.sk alebo na 0800 123 456.