

Využite novú službu WEBDOMUS

Ing. Jaroslava Hadová
riaditeľka

Vážení vlastníci a nájomcovia bytov. OSBD ako jeden z mála správcov na Slovensku Vám v súčasnosti môže ponúknuť novozriadenú službu – a to elektronický prístup k informáciám, týkajúcich sa Vášho bývania, či už konkrétne Vášho bytu alebo domu. Stačí ak máte pripojenie na internet a z pohodlia Vášho domova sa môžete prostredníctvom adresy www.osbddk.sk preklikať na webový prístup, kde užitočné informácie získate.

Elektronická služba v skrátenej názve WEBDOMUS Vám umožní kedykoľvek (teda 24 hodín denne) zobraziť prostredníctvom internetu – konkrétne našej webovej stránky – najdôležitejšie informácie, ktorými pre každého vlastníka, resp. nájomcu sú:

- analýza platieb – podrobný prehľad o realizovaných platiach na byt a aktuálny stav vášho konta,
- zálohový výmer – resp. zálohový predpis – stanovenie výšky povinných platieb,
- fond opráv domu - prehľad o stave, tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv Vášho bytového domu.

Údaje si budete môcť zobraziť len za svoj byt, resp. bytový dom, v ktorom sa byt nachádza. Pri kaž-

dom výbere z ponúkaných zostáv je potrebné zadať obdobie, za ktoré predmetnú zostavu požadujete.

Z dôvodu, že údaje je možné čerpať len z informačného systému, na ktorom OSBD začalo pracovať od r. 2007, staršie informácie z jednotlivých prehľadov touto cestou, žiaľ, už nezískate.

Kde a ako je služba WEBDOMUS prístupná?

Pre prístup k službe WEBDOMUS je potrebné prihlásiť sa na internetovej stránke OSBD Dolný Kubín, t. j. na adrese www.osbddk.sk v časti WEBDOMUS prostredníctvom vášho variabilného symbolu a prihlasovacieho hesla.

Ako získať heslo a prístup k službe WEBDOMUS?

Nakoľko ide o chránené osobné informácie, ktoré môže mať sprístupnené iba konkrétny vlastník, resp. nájomca bytu, prihlasovacie heslo k službe WEBDOMUS obdržíte pri podpise Zmluvy o sprístupnení informácií prostredníctvom internetu. Pridelené heslo si automaticky budete môcť kedykoľvek zmeniť, taktiež prostredníctvom tejto služby.

Uvedená služba bude spoplatnená jednorázovým poplatkom 3,- € s DPH na celé obdobie

jej trvania. Poplatok Vám bude v zmysle zmluvy jednorazovo zúčtovaný na účet nájomného. V prípade Vášho záujmu o túto službu môžete Vašu žiadosť adresovať:

- na e-mail: osbddk@osbddk.sk
- telefonicky na č. t. 043 588 52 06 p. Medzihradská, resp. 0911 605 012 p. Jaňák
- písomne na adrese: OSBD Dolný Kubín, Zochova 1117/97,026 01
- prostredníctvom Vášho domového dôverníka

V žiadosti nezabudnite uviesť správnu identifikáciu bytu (variabilný symbol), ako aj Váš kontaktný e-mail, resp. telef. číslo.

V záujme zjednodušenia postupu, budú požiadaní o spoluprácu aj Vaši domoví dôverníci, ktorí osobne zistia Váš záujem a podpísané zoznamy, tzv. objednávky nám v dohodnutom termíne odovzdajú.

Zároveň Vašich zástupcov poprosíme o sprostredkovanie doručenia predmetnej zmluvy na podpis. Po podpise zmluvy Vám bude vygenerované prihlasovacie meno a heslo, ktoré si samozrejme budete môcť po obdržaní ihneď zmeniť.

V prípade akýchkoľvek otázok sme Vám k dispozícii na uvedených kontaktoch.

Radi uvítame aj Vaše návrhy, pripomienky a otázky k rozsahu a forme poskytovaných informácií, ktoré pomôžu pri využívaní a skvalitňovaní tejto služby a ktoré môžete zasielať na e-mail: osbddk@osbddk.sk

Veríme, že táto služba sa stane užitočným informačným a komunikačným nástrojom pre Vás všetkých vlastníkov, resp. nájomcov bytov v našej správe.

Nová kotolňa na štiepku

Ing. Jaroslava Hadová
riaditeľka

Spoločnosť Komterm a. s. spustila dňa 1. 10. 2009 prevádzku novovybudovanej kotolne na spaľovanie drevnej štiepky. Spoločnosť pri svojom nástupe na trh s teplom, prisľúbila našim vlastníkom a nájomcom bytov v Tvrdošine a Nižnej, stabilizáciu cien tepla, resp. zníženie cien a to pri stálej kvalite a spoľahlivosti dodávok. Radi konštatujeme, že tento sľub dodržala.

Slávnostné spustenie prevádzky novej kotolne bolo spojené s konaním odborného seminára „Využitie drevnej štiepky pre výrobu tepla“. Najväčší efekt pre našich vlastníkov a nájomcov bytov pozostáva v zmene palivovej základne na domácu surovinu, ktorej cena nie je tak závislá na pohybe na svetových trhoch s energiami. Výhodou je aj vylúčenie rizika prerušenia dodávok tepla pre naše byty z dôvodu

prerušenia dodávok plynu. Moderná technológia kotolne pozostáva z dvoch kotlov s výkonom 4 MW a 8 MW. Dodávateľom paliva sa stal š. p. Lesy SR.

Pri tejto príležitosti vás zároveň chceme informovať, že v septembri nám bolo doručené pre lokalitu Tvrdošín a Nižná nové rozhodnutie URSO o cene platnej od 1. 9. 2009. Cena zaznamenala pokles o 8,5 %, čo predstavuje zníženie oproti pôvodnej cene o 2,37 €/GJ. Snáď môžeme konštatovať, že po dlhom období nepriaznivého vývoja cien tepla v tejto lokalite, neustálych zmenách dodávateľov, nastal pozitívny trend, ktorý bude pokračovať.

Spoločnosti Komterm prajeme veľa úspechov v prevádzkovaní novej kotolne a veríme, že príslub kvality a nízkej ceny tepla pre svojich zákazníkov dodrží.

Zhromaždenie delegátov OSBD Dolný Kubín v roku 2009

Mgr. Lubica Medzihradská

Tak ako každý rok, tak aj dňa 19. júna 2009 sa konalo riadne Zhromaždenie delegátov OSBD Dolný Kubín v aule Obchodnej akadémie v Dolnom Kubíne, ktorého sa zúčastnili všetci domoví dôverníci, zastupujúci svoje bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín.

Predsedníčka P-OSBD Ing. Yvona Kenderová privítala prítomných delegátov a zahájila zhromaždenie. Následne prítomní delegáti schválili hlasovaním navrhnutý program rokovania.

Rokovania sa zúčastnilo :

- 62 delegátov s hlasom rozhodujúcim - účasť 78 %
- 5 delegátov s hlasom poradným - účasť 71 %
- 0 hostia

Zastúpenie jednotlivých lokalít:

- a) Dolný Kubín – Brezovec, Banisko, ul. Matúškova, Or. Podzáмок 14 delegátov
- b) Dolný Kubín – Bystec 19 delegátov
- c) Námestovo 11 delegátov
- d) Tvrdošín, Nižná 9 delegátov
- e) Trstená 9 delegátov

Ing. Kenderová prítomných informovala o plnení ukkladacích uznesení prijatých na ZD konanom 20. júna 2008 a následne konštatovala, že všetky prijaté uznesenia boli splnené. Zároveň vo svojej správe zhrnula činnosť Predstavenstva OSBD ako aj jednotlivých výkonných úsekov OSBD za rok 2008. Ďalej informovala o zasadnutiach P-OSBD, ktoré sa v roku 2008 uskutočnilo 10x krát. Uviedla, že Predstavenstvo sa riadilo schváleným plánom práce P-OSBD a taktiež riešilo situácie vyplývajúce z chodu družstva. Pred zasadnutím P-OSBD zasadali jednotlivé komisie, ktoré

predkladajú členom P-OSBD svoje správy s návrhmi na ich schválenie.

Práca právneho úseku sa venovala vymáhaniu nedoplatkov, príprave revízií smerníc, organizácie schôdzí vlastníkov a užívateľov bytov. Výsledkom zrušenia užívacieho práva k bytu z dôvodu neplatenia dochádza k vypratávaniu bytov. Družstvo plánuje v bytovom dome č. 348, ul. Mládežnícka v Kňažej poskytovať ubytovacie služby.

Práca ekonomického úseku, ktorá sa okrem bežnej činnosti predovšetkým zamerala na prvé vyúčtovanie v novom softvéri DOMUS. Taktiež prechodu na EURO, kde bol náročný prechod softvéru DOMUS na nový systém v rámci konverzie dát a taktiež hotovostný a bezhotovostný platobný styk. V rámci obnovy bytových domov boli zabezpečené komerčné úvery v niektorých prípadoch s naviazaním na poskytnutie grantov Európskej banky.

V zmysle zákona boli otvorené samostatné účty jednotlivých bytových domov v správe OSBD.

Práca technického úseku sa zamerala predovšetkým na obnovu bytových domov. Nosnou činnosťou údržby v roku 2008 bola kompletná výmena stúpačkových rozvodov a odpadových potrubí v bytových domoch popri bežnej činnosti.

Predsedníčka kontrolnej komisie Ing. Katarína Cimráková predniesla delegátom Správu o činnosti Kontrolnej komisie OSBD Dolný Kubín za obdobie od 01. 08. 2008 do 19. 06. 2009 a stanoviskom KK k výsledkom hospodárenia za rok 2008, v súlade so Stanovami OSBD. Pripomenula, že za rok 2008 KK neobdržala žiadne priame a ani odstúpené sťažnosti. Informovala o vykonaných previerkach na družstve v rámci pripravenosti OSBD prechodu na euro, inštalácie nového softvéru DOMUS, konverzie z Sk na €.

Mgr. Miroslava Murgašová informovala o zmenách a doplnkoch STANOV OSBD Dolný Kubín. Zmeny a doplnky sa týkajú zmeny predmetu činnosti družstva, zmeny spojené s prechodom na EURO, ako aj zmeny výšky sankcií v zmysle novelizácie Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Na zhromaždení delegátov boli vykonávané voľby členov P-OSBD a KK pre volebné obdobie 2009–2013, ktoré sa uskutočnili verejným hlasovaním. Voľbám sa podrobnejšie venuje Mgr. Miroslava Murgašová v článku: „Vaši zástupcovia v orgánoch družstva po voľbách 2009.“

Riaditeľka OSBD Dolný Kubín Ing. Jaroslava Hadová informovala o podmienkach získania pôžičky z Vládneho programu zatepľovania, v zmysle ktorého sa poskytujú bezúročné pôžičky na zateplenie bytových domov, ktoré však vyžaduje aj zateplenie strechy. Podmienkou získania úveru je preukázanie 20% energetickej úspory, ktorá sa preukazuje tepelno-energetickými prepočtami. ŠFRB pri poskytnutí úveru nepožaduje 20% vlastných finančných zdrojov s celkových nákladov na zateplenie. Splnitosť poskytnutej pôžičky je do 15 rokov a ručiť je možné okrem bankovej záruky, záložným právom na nehnuteľnosť (byty) ale aj pohľadávkami fondu opráv bytového domu. Pri ručení nehnuteľnosťou ŠFRB nepožaduje 100% ručenie všetkých bytov, iba ručenie do výšky hodnoty bytov zistených na základe znaleckých posudkov. V prípade realizácie zateplenia firma, ktorá bude prácu vykonávať musí mať licenciu (certifikát) na vykonávanie tejto práce, čím je zaručená kvalita použitého materiálu ako aj práce. Žiadosti o získanie úveru sa podávajú prostredníctvom obecných úradov a vyjadrenie k podanej žiadosti je povinnosť zaslať do 14 dní od jej podania. Bytové domy môžu súčasne žiadať o poskytnutie dotácií na odstránenie systémovej poruchy, ako aj o bezúročný úver na zateplenie bytového domu. V prípade preukázania úspory energií výmenou okien je možné požiadať o bezúročnú pôžičku aj na výmenu okien.

Záverom Predsedníčka P-OSBD poďakovala všetkým za účasť a pozvala zástupcov členských samospráv na nasledujúce ZD, ktoré sa bude konať v roku 2010.

Porovnanie tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch k 1. 11. 2009

Ing. E. Skirčáková, vedúca ekonomického úseku

K 31. 8. 2009 boli stavy fondov opráv bytových domov v celkovej výške 1 170 289,71 €, čo je približne 35 256 148,- Sk.

V zmysle Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa z fondu prevádzky, údržby a opráv financujú výdavky spojené s nákladmi na

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

Od 1. 1. 2009 do 31. 8. 2009 bolo vyčerpaných na rôzne investície a splátky stavebného sporenia 682 517,37 € (20 561 518,- Sk). Tvorba FO za toto obdobie bola vo výške 944 743,45 € (28 461 341,- Sk). Z uvedeného vyplýva, že je evidentná snaha domov ísť do obnovy bytového fondu, či už čiastočnej alebo komplexnej.

Bytový dom	Úžitková plocha	Celková tvorba FO bytového domu	Tvorba na splátky úveru bytového domu	Celková tvorba FO vrátane tvorby na splátky úverov	Tvorba FO na m ² vrátane tvorby na splátky úverov	
Dolný Kubín:						
Na Sihoťi 1154	4 285,21	2 142,77	0,00	2 142,77	0,50 €	15,06 Sk
Na Sihoťi 1156	4 292,23	1 888,55	0,00	1 888,55	0,44 €	13,26 Sk
Na Sihoťi 1161	4 294,17	567,34	908,03	1 475,37	0,34 €	10,35 Sk
Na Sihoťi 1164	1 482,50	667,15	1 276,27	1 943,42	1,31 €	39,49 Sk
Na Sihoťi 1167	1 484,70	236,60	0,00	236,60	0,16 €	4,80 Sk
Na Sihoťi 1169	1 484,91	448,55	0,00	448,55	0,30 €	9,10 Sk
Na Sihoťi 1170	1 484,82	739,26	0,00	739,26	0,50 €	15,00 Sk
Na Sihoťi 1173	1 487,06	592,26	0,00	592,26	0,40 €	12,00 Sk
Športovcov 1174	2 474,20	498,00	1 667,68	2 165,68	0,88 €	26,37 Sk
Športovcov 1175	2 474,20	985,60	1 109,98	2 095,58	0,85 €	25,52 Sk
Športovcov 1176	2 474,20	332,58	1 663,07	1 995,65	0,81 €	24,30 Sk
Športovcov 1177	2 474,20	325,31	1 297,90	1 623,21	0,66 €	19,76 Sk
Športovcov 1178	2 474,20	469,10	1 811,10	2 280,20	0,92 €	27,76 Sk
Športovcov. 1179	2 474,20	371,10	1 818,68	2 189,78	0,89 €	26,66 Sk
Hurbanova 1183	5 227,70	414,93	3 051,01	3 465,94	0,66 €	19,97 Sk
Pelhiňmovská 1191	2 617,16	354,60	954,63	1 309,23	0,50 €	15,07 Sk
SNP 1197	2 279,85	205,18	1 213,96	1 419,14	0,62 €	18,75 Sk
SNP 1198	2 279,85	756,53	0,00	756,53	0,33 €	10,00 Sk
Lucenkova 1206	1 414,87	427,40	0,00	427,40	0,30 €	9,10 Sk
Lucenkova 1207	1 408,31	392,34	0,00	392,34	0,28 €	8,39 Sk
Lucenkova 1233	2 484,93	521,78	1 036,21	1 557,99	0,63 €	18,89 Sk
Chočská 1533	1 136,40	184,00	0,00	184,00	0,16 €	4,88 Sk
Chočská 1534	597,74	69,47	246,19	315,66	0,53 €	15,91 Sk
Chočská 1536	671,95	91,44	0,00	91,44	0,14 €	4,10 Sk
Chočská 1537	1 136,40	308,93	282,46	591,39	0,52 €	15,68 Sk
Matušková 1642	2 599,07	519,81	1 119,30	1 639,11	0,63 €	19,00 Sk
ČSA 1861	1 669,81	166,99	0,00	166,99	0,10 €	3,01 Sk
Nemocničná 1949	4 152,12	683,55	1 935,18	2 618,73	0,63 €	19,00 Sk
Odbojárov 1955	5 190,87	363,41	2 310,98	2 674,39	0,52 €	15,52 Sk
Mierová 1960	3 012,64	241,06	1 189,97	1 431,03	0,48 €	14,31 Sk
Mierová 1971	3 079,86	2 556,26	0,00	2 556,26	0,83 €	25,00 Sk
Duk. hrdinov 2039	3 081,24	1 738,69	1 247,47	2 986,16	0,97 €	29,20 Sk
Duk. hrdinov 2041	3 079,86	1 022,47	0,00	1 022,47	0,33 €	10,00 Sk
L. Štúra 2046	3 910,53	511,41	2 491,87	3 003,28	0,77 €	23,14 Sk
L. Štúra 2047	3 910,74	430,24	2 270,96	2 701,20	0,69 €	20,81 Sk
M. Hattalu 2049	3 375,05	302,25	1 435,73	1 737,98	0,51 €	15,51 Sk
Okružná 2057	6 822,50	477,52	3 079,86	3 557,38	0,52 €	15,71 Sk
Okružná 2058	4 546,84	682,05	2 216,03	2 898,08	0,64 €	19,20 Sk
Okružná 2060	6 683,04	776,41	0,00	776,41	0,12 €	3,50 Sk
Bysterecká 2063	3 009,32	597,39	0,00	597,39	0,20 €	5,98 Sk
Bysterecká 2064	3 009,32	1 198,72	0,00	1 198,72	0,40 €	12,00 Sk
Bysterecká 2065	3 009,32	129,59	1 534,80	1 664,39	0,55 €	16,66 Sk
M. Hattalu 2159	4 317,08	2 719,72	0,00	2 719,72	0,63 €	18,98 Sk
M. Hattalu 2160	4 347,20	2 164,84	0,00	2 164,84	0,50 €	15,00 Sk
M. Hattalu 2161	2 188,66	1 342,03	0,00	1 342,03	0,61 €	18,47 Sk
Námestovo:						
Sínečná 162	5 469,74	1 839,65	0,00	1 839,65	0,34 €	10,13 Sk
Sínečná 163	6 919,82	1 525,47	0,00	1 525,47	0,22 €	6,64 Sk
Sínečná 164	4 611,72	2 327,12	0,00	2 327,12	0,50 €	15,20 Sk
Veterná 150	1 766,25	543,36	0,00	543,36	0,31 €	9,27 Sk
Veterná 151	1 758,69	826,60	0,00	826,60	0,47 €	14,16 Sk
Veterná 152	1 757,83	466,89	0,00	466,89	0,27 €	8,00 Sk
Severná 155	2 440,98	938,95	0,00	938,95	0,38 €	11,59 Sk
Veterná 156	5 600,73	920,21	0,00	920,21	0,16 €	4,95 Sk
Veterná 157	3 203,60	159,56	1 435,69	1 595,25	0,50 €	15,00 Sk
Cyrila Metoda 330	2 270,63	749,29	0,00	749,29	0,33 €	9,94 Sk
CSCK 6522	2 383,00	1 265,67	0,00	1 265,67	0,53 €	16,00 Sk
CSCK 6718	2 383,00	632,80	0,00	632,80	0,27 €	8,00 Sk
Trstená:						
Bermolákova 222	3 988,71	880,71	0,00	880,71	0,22 €	6,65 Sk
Hertelova 233	1 529,72	583,58	0,00	583,58	0,38 €	11,49 Sk
Hertelova 265	1 529,72	585,09	0,00	585,09	0,38 €	11,52 Sk
Západ 1053	4 147,52	2 073,96	0,00	2 073,96	0,50 €	15,06 Sk
Západ 1054	4 118,39	1 427,27	0,00	1 427,27	0,35 €	10,44 Sk
Západ 1057	5 345,86	822,78	1 838,91	2 661,69	0,50 €	15,00 Sk
Západ 1058	5 348,38	855,85	2 509,96	3 365,81	0,63 €	18,96 Sk
Západ 1141	3 010,76	1 846,86	0,00	1 846,86	0,61 €	18,48 Sk
Západ 1144	4 409,62	1 798,78	0,00	1 798,78	0,41 €	12,29 Sk
Západ 1145	4 313,70	841,96	0,00	841,96	0,20 €	5,88 Sk
Tvrdošín:						
Medvedzie 125	2 295,20	497,80	0,00	497,80	0,22 €	6,53 Sk
Medvedzie 127	3 875,47	1 527,34	0,00	1 527,34	0,39 €	11,87 Sk
Medvedzie 160	2 128,10	326,00	1 299,99	1 625,99	0,76 €	23,02 Sk
Medvedzie 161	2 128,43	964,48	0,00	964,48	0,45 €	13,65 Sk
Medvedzie 162	2 126,94	967,54	0,00	967,54	0,45 €	13,70 Sk
Medvedzie 163	3 590,31	321,79	1 729,83	2 051,62	0,57 €	17,21 Sk
Medvedzie 164	2 117,33	224,31	1 095,02	1 319,33	0,62 €	18,77 Sk
Medvedzie 165	2 878,12	439,94	1 435,73	1 875,67	0,65 €	19,63 Sk
Medvedzie 166	2 418,75	919,68	0,00	919,68	0,38 €	11,45 Sk
Medvedzie 167	2 101,60	486,87	1 150,24	1 637,11	0,78 €	23,47 Sk
Medvedzie 168	2 126,79	565,34	1 128,03	1 693,37	0,80 €	23,99 Sk
Nížná:						
Nová Doba 487	1 565,68	337,88	0,00	337,88	0,22 €	6,50 Sk
Nová Doba 489	1 565,33	363,68	0,00	363,68	0,23 €	7,00 Sk
Or. Podzámkok 136	737,16	146,77	0,00	146,77	0,20 €	6,00 Sk
Spolu	241 694,39	64 617,01	52 792,72	117 409,73	x	x

Vaši zástupcovia v orgánoch družstva po voľbách 2009

Mgr. Miroslava Murgašová

Ako sme Vás informovali v predchádzajúcom vydaní spravodajcu, rok 2009 bol pre OSBD Dolný Kubín rokom volebným. Vaši zvolení zástupcovia sa stretli na Zhromaždení delegátov konanom dňa 19. 06. 2009 v Dolnom Kubíne, na ktorom boli uskutočnené voľby do orgánov OSBD Dolný Kubín. Samotnému aktu volieb predchádzal výber kandidátov na členských schôdzach samosprávy, ktoré sa uskutočnili v 63 bytových domoch z celkového počtu 80. Následne na lokálnych poradách konaných na jar v roku 2009 bol zúžený počet kandidátov za členov do orgánov Predstavenstva a Kontrolnej komisie v lokalite Bysterec a Brezovec v Dolnom Kubíne, v zmysle Volebného poriadku OSBD.

Takto zvolení kandidáti boli v súlade so Stanovami OSBD povinní predložiť čestné prehlásenia o tom, že nepodnikajú a ani nie sú členmi štatutárneho alebo dozorného orgánu právnických osôb s obdobným predmetom činnosti ako je činnosť OSBD Dolný Kubín. Až po doložení takéhoto prehlásenia mohli byť zaradení na volebný lístok.

Následne boli zvoleným zástupcom členských samospráv na zhromaždení delegátov predložené volebné lístky s kandidátmi na členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie, samostatne za každú lokalitu. V súlade s volebným poriadkom sa voľby vykonali podľa lokálneho princípu, to znamená, že zástupcovia lokality hlasovali len o kandidátoch danej lokality. V I. kole boli zvolení tí kandidáti, ktorí získali nadpolovičnú väčšinu platných hlasov prítomných delegátov danej lokality. Nakoľko v lokalite Bysterec a tiež Brezovec Dolný Kubín nebolo rozhodnuté v I. kole volieb, uskutočnilo sa II. kole

volieb, do ktorého postúpili traja kandidáti z príslušnej lokality, ktorí v I. kole získali najviac hlasov, okrem už zvolených kandidátov.

Po vykonaní lokálnych volieb zhromaždenie delegátov ako celok hlasovalo o zložení orgánov družstva ako celku podľa výsledku lokálnych volieb.

Na ustanovujúcom zasadnutí Predstavenstva a Kontrolnej komisie, ktoré sa konali dňa 25. 06. 2009 si členovia zo svojich radov zvolili za predsedníčku Predstavenstva Ing. Yvonu Kenderovú a za predsedu kontrolnej komisie Ing. Jozefa Ptačinu. Ďalej za podpredsedníčku Predstavenstva bola zvolená JUDr. Ludmila Andrisová a za podpredsedu Kontrolnej komisie Ing. Peter Kompan.

Na záver Vám v mene všetkých novozvolených členov orgánov OSBD Dolný Kubín chceme poďakovať za dôveru, ktorú ste im prejavili a vysloviť želanie, aby ste s prácou OSBD Dolný Kubín boli v budúcnosti spokojní, o čo sa budú usilovať nielen členovia orgánov družstva, ale aj všetci zamestnanci.

Lokalita	Predstavenstvo	Kontrolná komisia
Dolný Kubín Bysterec	JUDr. Ludmila Andrisová Ing. Igor Kaliský	ing. Dana Láštiová
Dolný Kubín Brezovec	Ing. Ivan Vojvoda Ing. Vladimír Adamus	Tatiana Mecková
Námestovo	Ing. Yvona Kenderová	Ing. Karol Košován
Trstená	Emília Jaňáková	Ing. Peter Kompan
Tvrdošín	Pavol Gargulák	Ing. Jozef Ptačin

Porady predsedov domových samospráv

A. Antolová

referent pre styk so samosprávami

Konanie lokálnych porád predsedov domových samospráv – domových výborov bytových domov spravovaných OSBD Dolný Kubín minimálne 2x za rok sa stalo samozrejmosťou.

Jarné lokálne porady sa uskutočnili v dňoch 20. apríla až 24. apríla 2009 s nasledovnou účasťou:

- lokalita Dolný Kubín, Or. Podzámok 65,22 %
- lokalita Námestovo 91,67 %
- lokalita Tvrdošín, Nižná 84,62 %
- lokalita Trstená 90 %

Jesenná lokálna porada sa bude konať v dňoch 19. októbra až 22. októbra 2009. Porady sa konajú za účelom prerokovania vzniknutých problémov bytových domov, oboznámenia sa s legislatívnymi zmenami v oblasti správy bytových domov a poskytovania služieb spojených s užívaním bytov ako aj poskytnutia informácií ohľadom obnovy by-

tových domov, získania finančných prostriedkov na obnovu bytového domu a pod.

Na konanej jarnej porade sa prerokovali informácie ohľadom:

- finančného zabezpečenia a technického zabezpečenia obnovy bytových domov
- poznatkov z realizácie obnovy bytových domov
- zmeny fakturácie tepla v zmysle výnosu URSO č. 6/2008, 7/2008
- vymáhania nedoplatkov a zmeny výšky sankcií
- volieb do orgánov družstva

V bode rôzne bolo prerokované:

- činnosť dozorcov výťahov
- odmeňovanie dozorcov výťahov a predsedov samospráv, zástupcov vlastníkov
- zálohové výmery spojené s užívaním bytov
- prevody pozemkov pod bytovým domom a zmena spoluvlastníckych podielov

- uplatnenie reklamácie na dodávanú nekvalitnú vodu spotrebiteľom
- v lokalite Tvrdošín vybudovanie nového plynovodu a výstavbu novej kotolne pre bytové domy
- a i.

Prijaté opatrenia:

Opatrenie č. 1/04/2009

Odmeňovanie predsedov samospráv a dozorcov výťahov vykonávať štvrťročne.

T: v texte

Z: Matějková

Opatrenie č. 2/04/2009

Preveriť vlastníctvo hlavného kanalizačného potrubia a vyriešiť otázku úhrady za jeho pretlačenie pri bytovom dome č. 223 ul. Bernoláková, Trstená.

T: 31. 05. 2009

Z: Mgr. Murgašová, Ing. Surovčík

Opatrenie č. 3/04/2009

Obdržané žiadosti o kúpu pozemku pod bytovými domami z lokality Námestovo, zaslať na príslušný mestský úrad.

T: 31. 05. 2009

Z: Mgr. Murgašová

Opatrenie č. 4/04/2009

Osloviť Mestský úrad Námestovo ohľadom rozšírenia parkovacích miest pri bytových domoch na ul. Červeného kríža v Námestove.

T: 31. 05. 2009

Z: Mgr. Murgašová, Antolová

Opatrenie č. 5/04/2009

Osloviť firmy zabezpečujúce servis výťahov, aby pri zistení zanedbania povinností dozorcov výťahov bytových domov, túto skutočnosť ohlásili na OSBD Dolný Kubín, resp. zapísali do zošita týždenných kontrol.

T: 10. 05. 2009

Z: Ing. Surovčík

Účelom jesennej porady, ktorá sa bude konať v októbri 2009 je predsedom samospráv podanie informácií ohľadom :

- podmienok podávania žiadostí o úver z Vládneho programu zatepľovania bytových domov
- zmien ceny tepla a zmluvných vzťahov s dodávateľmi tepla
- nedoplatkov a riešením ich vymáhania
- zmien spoluvlastníckych podielov
- rozhodnutia využitia budovy v Tvrdošine (údržbárske stredisko)
- schválenia plánov opráv pre rok 2010
- podmienok spustenia WEB Domus
- PO a BOZP
- revízií vyhradených technických zariadení
- drobnej údržby
- a i.

Na lokálnu poradu sa pozývajú členovia Predstavenstva OSBD, Kontrolnej komisie ako aj v prípade potreby hostia – zástupcovia firiem dodávateľov tepla, finanční poradcovia bankových subjektov, ...

Prijaté opatrenia z týchto porad sú podnetné pre všetky samosprávy a spôsob ich realizácie určite upevní vzájomnú dôveru a spoluprácu na odstraňovaní nedostatkov, ktoré sa v bežnom živote v každom dome vyskytujú.

Prijaté opatrenia sú na najbližšom zasadnutí P-OSBD prerokované a predložené na schválenie.

O plnení prijatých opatrení a dodržiavania uložených termínov zodpovední pracovníci predkladajú správy na rokovanie P-OSBD Dolný Kubín a odpočet ich plnenia je súčasťou programu následných lokálnych porad.

Získané nenávratné zdroje na obnovu

Ing. Jaroslava Hadová
riaditeľka

V minulom čísle nášho spravodajcu sme vás informovali o financovaní obnovy jedenástich bytových domov cez úverovú linku SLOVSEFF. Úspešná realizácia týchto projektov bola podporená nenávratným grantom z EBRD. Takmer všetky projekty boli v priebehu minulého roka dokončené. Časť projektov bola kolaudovaná aj tomto roku. O výsledkoch realizácie projektov družstvo priebežne spracovávalo a predkladalo podklady špecializovanej energetickej firme ENVIROS na ich vyhodnotenie. Všetky projekty boli úspešne verifikované a bolo potvrdené splnenie podmienky min. úspory teplej energie vo výške 15 %. Všetkým domom bol bezplatne vypracovaný energetický audit domu, čím boli zaradené do vyšších kategórií z hľadiska energetickej náročnosti.

Postupne od februára 2009 prichádzali na účty bytových domov nenávratné granty z EBRD. Ich suma dosiahla úroveň takmer 379 tis. EUR, t. j. 11,5 mil. SKK. Napriek pochybnostiam niektorých vlastníkov bytov, či vôbec grant obdržia, výsledok splnil naše očakávania. Teraz je len na rozhodnutí vlastníkov, čo zo získaných prostriedkov v dome ešte zmodernizujú.

Na záver môžeme konštatovať, že OSBD ako správca získal na obnovu bytových domov, spolu s nenávratnými dotáciami na odstránenie systémových porúch, celkovo **554 593 EUR, t. j. 16 707 69 SKK.**

Z toho:

1. **Nenávratný grant z úver. Linky Slovseff**
378 883 EUR
2. **Dotácie na odstránenie syst. porúch**
175 710 EUR

Samozrejme, že väčšiu časť investičných prostriedkov si museli vlastníci požičať.

Sme presvedčení, že úverové podmienky dohodnuté s bankami sú nadštandardné a vlastníci bytov svoje rozhodnutie pre obnovu kladne oceňujú. Hlavne teraz, s nástupom zimného obdobia. Tepelná pohoda v bytoch bude na oveľa vyššej úrovni. Avšak treba pripomenúť, aby si každý vlastník uvedomil, že úspory na vykurovaní sú závislé aj na jeho samotnom správaní.

Por. č.	Bytový dom	Výška získaného nenávratného grantu EUR	Výška získaného nenávratného grantu v SKK	Pozn.
1.	Športovcov 1176	32 116,00	967 526,62	
2.	Matúškova 1642	22 666,00	682 835,92	
3.	Západ 1057	38 193,20	1 150 608,34	
4.	Nemocničná 1949	38 726,60	1 166 677,55	
5.	Hurbanova 1183	69 970,00	2 107 916,22	
6.	Medvedzie 163	38 621,20	1 163 502,27	úhrada v 10/2009
7.	Medvedzie 165	33 017,40	994 682,19	
8.	Medvedzie 164	22 981,00	692 325,61	
9.	Medvedzie 167	23 112,60	696 290,19	úhrada v 10/2009
10.	Veterná 157	26 555,20	800 001,96	predpokladaná výška
11.	M. Hattalu 2049	32 924,00	991 868,42	úhrada v 10/2009
SPOLU		378 883,20	11 414 235,28	

Bytové domy, ktorých obnova bola financovaná v rámci programu SLOVSEFF s podporou Európskej banky pre obnovu a rozvoj

Z činnosti Predstavenstva OSBD Dolný Kubín.

Alena Antolová

Predstavenstvo OSBD (P-OSBD) zasadalo v roku 2009 celkom osem krát. Do konca roku sú naplánované ešte tri zasadnutia členov P-OSBD, z toho jedno rozšírené za účasti členov Kontrolnej komisie.

Na zasadnutiach P-OSBD sa jeho členovia okrem bežnej činnosti zaoberali aj:

V januári

Plánmi práce jednotlivých komisií na I. polrok 2009, konkrétne legislatívnej, ekonomickej a technickej komisie, zameraním činnosti a hlavnými úlohami OSBD v roku 2009, systémom strediskového hospodárenia a výnosmi jednotlivých stredísk. Bol prehodnotený Cenník jednorazových úkonov a zmenený na novú menu EURO. Po prerokovaní boli schválené smernice č. 13 o vymáhaní nedoplatkov, č. 14 o úprave činnosti škodovej, vyradovacej a likvidačnej komisie, ako aj Zmluvy o dielo na obnovu bytových domov.

S Ing. A. Povalačom bola schválená zmluva o poskytovaní a dodávaní služieb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Pre vedúcich úsekov P-OSBD uložilo ukладacie uznesenia týkajúce sa:

- kompletizácie žiadostí o získanie štátnej dotácie na odstránenie systémových porúch na bytových domoch, ktoré o toto finančné zabezpečenie požiadali.
- predloženia zoznamu smerníc s uvedením zodpovednosti zamestnanca za danú smernicu.
- prípravy Smernice č. 18 o realizácii výberových konaní.

Vo februári P-OSBD nezasadalo

V marci

P-OSBD zasadalo dva krát. Na rokovaní sa zaoberali platnými smernicami, správou o vymáhaní nedoplatkov na nájomnom za rok 2008, prechodom slovenskej meny na euro, informáciou o zmenách cenovej úrovne a úpravou zálohových výmerov, organizačným zabezpečením porád predsedov členských samospráv, plneniami opatrení z ostatných lokalitných porád, prehľadom pohľadávok za užívanie bytov a správou o inventarizácii majetku a záväzkov OSBD k 31. 12. 2008.

Členovia P-OSBD schválili Smernicu č. 18 o realizácii výberových konaní, plán práce technickej komisie a P-OSBD, Kolektívnu zmluvu na rok 2009. Taktiež bolo schválené navýšenie poplatku na správu o inflačné navýšenie 4,6 % od 1. 7. 2009 a návrh investície do budovy 348 ul. Mládežnícka v Kňažej. Technickému úseku uložilo:

- preveriť v bytových domoch lokality Tvrdosín

a Trstená napojenie nainštalovaných zariadení firmou Oravanet.

- predložiť aktualizovaný cenník výkonov údržby družstva
- spolu s právnym úsekom podať odvolaní voči nepriznaným štátnym dotáciám na odstránenie systémovej chyby na bytových domoch

Riaditeľke družstva uložilo vstúpiť do rokovania s poisťovňou Allianz, ohľadom zistenia zahrnutia do poisťovnej zmluvy uplatnenie škody spôsobenej živelnou pohromou a vandalizmom.

P-OSBD zrušilo prijaté uznesenie z roku 2006 Zastavenie účtovaného poplatku z omeškania u nájomcov, kde dlh na poplatku z omeškania presiahne sumu 100 000,- Sk (3 319,39 €).

V apríli

P-OSBD vykonalo kontrolu plnenia uznesení prijatých na Zhromaždení delegátov ktoré sa konalo 20. 06. 2008, prerokovalo správu k ročnej účtovnej závierke za rok 2008, plnenie hlavných ukazovateľov plánu hospodárenia OSBD k 31. 12. 2008 a prehľad pohľadávok za užívanie bytov k 31. 3. 2009.

Schválený bol Cenník výkonov údržby družstva s platnosťou od 1. 5. 2009, predloženie na Zhromaždení delegátov Smernice č. 15/2002 o poskytovaní odmien funkcionárom volených a pomocných orgánov družstva, Ukazovatele finančného plánu na rok 2009, Finančný plán na rok 2009.

Ekonomickému úseku bolo uložené predložiť prehodnotenie cenníka jednorazových poplatkov OSBD s uvedením položky správy úverov bytových domov.

V máji

Bolo schválené organizačné zabezpečenie vyúčtovania zálohových platieb ako aj Cenník jednorazových úkonov platných od 1. 6. 2009, predmet činnosti družstva na rokovanie ZD, predloženie návrhu zmien a doplnkov Stanov OSBD s účinnosťou od 19. 6. 2009, program a organizačné zabezpečenie rokovania Zhromaždenia delegátov, rozhodnutie o premene menovitej hodnoty základných členských vzťahov a základného imania zo slovenskej meny na menu euro. Schválená bola aj Zmluva o nájme priestorov s firmou Oravanet, predloženie na rokovanie Zhromaždenia delegátov nasledovných smerníc:

- č. 4 o poskytovaní prostriedkov z havarijného fondu pre jednotlivé bytové domy,

- č. 5 o tvorbe a čerpaní finančných prostriedkov z fondu opráv,
- č. 15 o poskytovaní odmien funkcionárom,
- č. 28 o hospodárení s hmotným majetkom družstva a pohľadávkami,
- č. 29 o tvorbe a použití prostriedkov správy družstva

Ďalej P-OSBD schválilo Smernicu č. 16 o BOZP a OPP, smernicu č. 17 pre použitie finančných prostriedkov FOaÚ na drobnú údržbu, opravy a vykonanie svojpomocnej údržby v bytových domoch., Požiarny štatút.

V júni

Sa konalo rozšírené zasadnutie novozvolených členov P-OSBD a členov Kontrolnej komisie. Bol schválený Plán práce P-OSBD na II. polrok 2009, rozpočet čerpania štatutárneho fondu reprodukcie majetku, podpísanie Nájomných zmlúv na byty v Kňažej do 31. 12. 2009 a objektu nebytových priestorov – garáž v Námestove. Riaditeľke družstva bolo uložené vstúpiť do rokovania s dopravným inšpektorátom v Dolnom Kubíne ohľadom zmeny dopravného značenia príjazdovej cesty do sídla OSBD.

V júli sa zasadnutie P-OSBD nekonalo

V auguste

Členovia P-OSBD vykonali kontrolu plnenia prijatých uznesení P-OSBD za I. polrok 2009, zhodnotili konanie Zhromaždenia delegátov. Zaoberali sa správou o:

- transformácii a prevodom bytov do osobného vlastníctva,
- výsledku hospodárenia k 30. 6. 2009
- o stave rekonštrukcií a obnove bytových domov
- stave zásob na sklade OSBD

Na rokovaní boli schválení členovia jednotlivých komisií pri P-OSBD, ako aj bol schválený Cenník jednorazových úkonov OSBD s účinnosťou a platnosťou od 1. 9. 2009 s doplnením poplatku za vyhotovenie Zmluvy o prevode do osobného vlastníctva.

Technickému úseku bolo uložené pripraviť materiál týkajúci sa počtu prijatých a vybavených žiadaniek za I. polrok 2009 a spôsob ich evidencie a následného vybavenia.

V septembri

Na zasadnutí zobrať členovia P-OSBD na vedomie správu o vymáhaní nedoplatkov súdnou

cestou za rok 2009, správu o činnosti škodovej komisie za I. polrok 2009, správu o stave fondov opráv a údržby bytových domov k 31. 7. 2009, správu o činnosti ekonomického úseku k 30. 9. 2009, prehľad pohľadávok za užívanie bytov k 31. 7. 2009, evidenciu žiadaniak na údržbu bytového fondu a správu o údržbe bytového fondu.

Schválila sa Smernica č. 19 o vydaní Programu vlastnej činnosti zameranej proti legalizácii príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu. Zmluvy o nájme nebytových priestorov v sídle OSBD, Dodatky k Zmluvám o dodávke tepla s dodávateľom KOM-TERM a.s., Plány práce ekonomickej, technickej, legislatívnej a bytovej komisie na II. polrok 2009.

Členovia P-OSBD uložili vypracovať vyhodnotenie plnenia prijatých Hlavných úloh a zamerania činnosti OSBD v roku 2009 k termínu 30. 09. 2009.

Pred každým zasadnutím Predstavenstva zasadať aj jednotlivé komisie a to Legislatívna, Ekonomická a Technická, ktoré predkladajú na rokovania P-OSBD zápisnice k ich

Bezpečnosť technických zariadení v bytových domoch

Ing. Anna Žilincová

Nebezpečnou udalosťou je v zmysle zákona č. 124/2006 Zb. o BOZP udalosť, pri ktorej bola ohrozená bezpečnosť alebo zdravie osoby, ale nedošlo k poškodeniu jej zdravia. Povinnosti uvedené v zákone o BOZP majú zabrániť vzniku takejto udalosti. Pod pojmom bezpečnosť technického zariadenia rozumieme stav technického zariadenia a spôsob jeho používania, pri ktorom nie je ohrozená bezpečnosť a zdravie osôb. V prípade bytového domu z hľadiska ohrozenia / situácia, v ktorej nemožno vylúčiť, že zdravie osôb bude poškodené/ uvažujeme špecificky o obyvateľovi bytového domu, návštevníkovi alebo iných osobách, ktoré sa môžu v spoločných priestoroch pohybovať. Podľa ohrozenia rozlišujeme aj technické zariadenia (tlakové, zdvíhacie, elektrické alebo plynové a ich časti) a zaraďujeme ich podľa vyhlášky 718/2002 Zb. do týchto skupín:

- Skupina A – skupina s vysokou mierou ohrozenia /napr. výťahy/
- Skupina B – skupina s vyššou mierou ohrozenia /napr. elektroinštalácia, rozvody plynu, výmenníkové stanice, plynové kotly atď./
- Skupina C – skupina s nižšou mierou ohrozenia.

Technické zariadenia skupiny A a skupiny B sa považujú za vyhradené technické zariadenia (VTZ).

V § 9 zákona č. 124/2006 Zb. je pre SVB alebo správcu okrem iného uvedená povinnosť sústavne kontrolovať a vyžadovať dodržiavanie právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie BOZP. Zdôrazňuje sa požiadavka kontroly stavu bezpečnosti technických zariadení. Uvedené povinnosti sú ešte zdôraznené v § 13 ods. 3/ zákona. Podľa tohto ustanovenia sa môže bytový dom užívať, len ak zodpovedá predpisom na zaistenie BOZP, ak sa dodržia podmienky, ktoré vymedzil projektant a po vykonaní údržby, prehliadok, kontrol, skúšok alebo odborných prehliadok a odborných skúšok ustanovených osobitnými predpismi alebo technickou dokumentáciou výrobcu technických zariadení.

Pre bytové domy sa tým rozumie zabezpečovať úradné skúšky, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení v in-

tervaloch určených osobitnými predpismi. Okrem povinnosti vykonávať tieto kontroly, je zákonom stanovená aj povinnosť odstraňovať nedostatky zistené kontrolnou činnosťou. Kontrolnou činnosťou /prehliadkou a skúškou technického zariadenia/ sa preveruje bezpečnosť technického zariadenia.

Pre oblasť plynových technických zariadení platia tieto základné povinnosti:

- Revízie rozvodov plynu v intervale raz za 3 roky vykonáva revízny technik plynových zariadení. Pre OSBD túto činnosť na základe zmluvy o dielo vykonáva Jozef Hlbočan – REPLYN Dolina 14, 027 05 Zázrivá.
- Odstraňovanie závad z odborných prehliadok a skúšok, ktoré sú hradené z fondu opráv vykonáva firma František Gerát PLYNOSERVIS – ELGAS 027 54 ORAVSKÁ PORUBA č. 191.

V zmysle § 12 vyhl. MPSVaR č. 718/2002 Z. z., §7 vyhlášky SÚBP č. 86/1978 boli v júli 2008 vykonané odborné prehliadky a skúšky plynového zariadenia v nasledovných bytových domoch:

1. Okružná 2057/11-16
2. Okružná 2058/19- 22
3. Okružná 2060/5-10
4. Bysterecká 2063
5. Bysterecká 2064
6. Bysterecká 2065
7. M. Hattalu 2159/36-40
8. M. Hattalu 2160/42-48
9. M. Hattalu 2161/50-52

Nakoľko všetky byty neboli sprístupnené, revízie plynových zariadení a odstraňovanie závad z revízií boli urobené v auguste 2009. Ani v tomto termíne sa nepodarilo odstrániť všetky závady a takisto neboli urobené revízie v niektorých bytoch. Správca - OSBD Dolný Kubín zvolalo preto rokovanie za účelom ujednotenia postupu vykonávania odborných prehliadok a skúšok plynového zariadenia a odstraňovania zistených závad so zhotoviteľom revízií a predsedami samospráv tých bytových domov, kde sú rozvody plynu.

Predsedom samospráv bola z týchto dôvodov odovzdaná „Správa k odborným prehliadkam a skúškam plynového zariadenia vykonaných v zmysle § 12 vyhl. MPSVaR č. 718/2002 Z. z., §7 vyhlášky SÚBP č. 86/1978“ zo dňa 3. 9. 2009, kde boli vypísané:

- Byty, v ktorých neboli urobené revízie z dôvodu nesprístupnenia bytu užívateľom
- Závady, ktoré je potrebné odstrániť na vlastné náklady majiteľa bytu - Nefunkčný HUP plynového sporáka
- Závady, ktoré je potrebné odstrániť na vlastné náklady majiteľa bytu - prerobiť HUP plynového sporáka
- Závady, ktoré je potrebné odstrániť na vlastné náklady majiteľa bytu - prerobiť HUP stúpačky
- Závady, ktorých odstránenie bude hradené z fondu opráv - nefunkčný HUP na stúpačkách

Bol dohodnutý postup a termíny na ukončenie revízií a odstraňovania závad v jednotlivých obytných domoch z čoho vyplynulo:

- Žiadanky na opravy ako aj odsúhlasenie ceny za opravy podpisujú predsedovia samospráv
- Z fondu opráv sú hradené náklady na opravu plynovodu od HUP v bytovom dome po HUP v byte. Majiteľ bytu si hradí náklady na opravu od HUP v byte po spotrebiče.
- Majitelia bytov sú povinní zaslať na OSBD doklad o odstránení závad.

Podľa našich zistení veľa závad vzniklo a vzniká pri rekonštrukcii bytov - bytového jadra, úpravou - zmenšovaním prístupových otvorov k ovládacím a meračím zariadeniam, premiestnením spotrebičov. Doporučujeme majiteľom bytov ponechať pôvodný rozmer a umiestnenie dvierok v šachtách tak, aby bol zabezpečený prístup k HÚP, prípadné opravy a pod.

Na záver treba si uvedomiť, že nesprístupnením bytu a neodstránením závad na plynových zariadeniach ohrozujeme zdravie nielen svoje ale všetkých spoluobčanov, ktorí bývajú alebo sa nachádzajú bezprostrednej blízkosti.

Vyúčtovanie za rok 2008

Sálusová, Jánošková, Ing. Jaňák

OSBD Dolný Kubín do 31. 05. 2009 spracovalo vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov za obdobie roku 2008. Vyúčtovanie odzrkadlilo skutočné náklady za dodávku tepla na ÚK, tepla na ohrev TUV, spotreby teplej a studenej vody, elektrickej energie v spoločných priestoroch bytových domov, náklad za dažďovú vodu, vyúčtovania úverov. Treba si uvedomiť, že náklady, rozpočítané jednotlivým bytovým domom vo vyúčtovaní, sú iba tie náklady, ktoré boli vyfakturované za vyúčtované obdobie dodávateľmi energií a služieb. Každý bytový dom má svoje samostatné faktúry a družstvo k týmto fakturovaným ročným nákladom nemôže a nesmie pridať ani cent.

Spolu s vyúčtovaním bol doručený taktiež zálohový predpis s platnosťou od 1. 7. 2009, ktorý je nastavený a zohľadňuje skutočný náklad za rok 2008 pri aktuálnych cenách v roku 2009.

Týmto chceme upozorniť na to, že nie je možné znižovať zálohové výmery, nakoľko z účtov domu sa platia pravidelné mesačné platby za služby dodávateľom energií a v prípade znižovania záloh u jednotlivcov môže dôjsť k tomu, že na účte Vášho bytového domu nebude dostatok finančných prostriedkov na úhradu mesačných platieb.

Preplatky z vyúčtovania za rok 2008 spolu so stavom konta nájomného k 31. 05. 2009 boli vrátené v lehote do 15. 07. 2009 automaticky na osobné účty z ktorých prišla posledná úhrada nájomného. Ostatným užívateľom bytov, vrátane nebytujúcich užívateľov boli preplatky vrátené prostredníctvom Slovenskej pošty.

Pri tejto príležitosti by sme chceli požiadať užívateľov bytov, ktorí chcú použiť preplatok z vyúčtovania na úhradu najbližších zálohových platieb, aby toto pri budúcich vyúčtovaniach nahlásili telefonicky, písomne, alebo elektronicky na oddelenie nájomného. Týmto sa predíde k nedorozumeniam, ktoré vznikajú pri automatickom vrátení preplatku z vyúčtovania.

Veríme, že OSBD Dolný Kubín rozširovaním obsahovej stránky a okruhu informácií na tlačive vyúčtovania, prispelo k Vašej lepšej informovanosti a taktiež k tomu, aby si každý užívateľ mohol odkontrolovať vyčíslené náklady za svoj byt. Samozrejme, v prípade potreby osobne vysvetliť súvislosti a údaje uvedené vo vyúčtovaní podrobnejšie a v návaznosti na legislatívu, sú tu pre vás odborní technickí pracovníci družstva. Kontakty na nich sú na tlačive vyúčtovania vždy uvedené.

Elektrická energia

Od 1. 1. 2009 vstúpil do platnosti nový cenník elektrickej energie. Následkom tejto zmeny bolo

aj dofaktúrovanie zbytku roku v lokalitách ktoré sú fakturované (tým aj vyúčtované) technickým rokom a nie kalendárnym. V roku 2008 boli tieto obdobia v termínoch:

Tvrdošín	1/2008 – 12/2008
Nižná	2/2008 – 12/2008
Námestovo	2/2008 – 12/2008
Trstená	11/2007 – 12/2008
Dolný Kubín	6/2007 – 12/2008 12/2007 – 12/2008

Tento fakt spôsobil u časti bytových domov v Dolnom Kubíne prechodne zvýšené náklady na elektrickú energiu. Preto sa vo vyúčtovaní za rok 2008 vyskytli v položkách týkajúcich sa el. energie nedoplatky. Týkalo sa to bytových domov: 1197, 1198, 2049, 2159, 2160, 2161, 1156, 1154, 1161, 1164, 1167, 1169, 1170, 1173, 2063, 2064, 2065, 2039, 2041, 1206, 1207, 1233, 2057, 2058, 2060, 1191. Ostatných bytových domov v správe OSBD Dolný Kubín sa tento prechod na nový cenník dotkol len minimálne, alebo sa im náklady na spotrebovanú el. energiu posunom odpočtového obdobia znížili oproti vyúčtovaniam predchádzajúcich rokov.

V roku 2009 sa náklady na el. energiu fakturujú od januára 2009 do októbra, novembra alebo decembra roku 2009. To znamená že žiadny z bytových domov nezaplatí vo vyúčtovaní roku 2009 v položkách el. energie viac ako dvanásť mesiacov. Do uzávierky spravodajcu prišli faktúry za lokality Tvrdošín a Námestovo, ktoré teda zaplatia len desať mesiacov.

Odporúčanie správcu

Delenie nákladov na vykurovanie

Na základe našich zistení, odvodených zo spracovania výsledkov vyúčtovania nákladov na dodávku tepelnej energie pre účely vykurovania za roky 2006–2008, si Vám dovoľujeme predložiť náš návrh na dohodu vlastníkov a užívateľov bytov. Ako dobre viete, náklady na ÚK sú rozdelené v súlade s Vyhláškou č. 630 Úradu pre reguláciu sieťových odvetví z 20. decembra 2005, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

Paragraf č.7 odsek (1) pojednáva: „Ak v objekte rozpočítavania sú zabezpečené pomerové rozdeľovače tepla alebo určené meradlá tepla na meranie množstva tepla u konečných spotrebiteľov rovnakej triedy presnosti, náklady na množstvo dodané-

ho tepla na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 40 % a spotrebná 60 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu dohodnú, môže byť základná zložka minimálne 30 % a maximálne 50 % a spotrebná zložka minimálne 50 % a maximálne 70 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie.“

Niektorí užívatelia bytových jednotiek v snahe minimalizovať si svoje náklady, počas celého kalendárneho roka majú uzatvorené vykurovacie telesá. Dôvodom je možno tá skutočnosť, že napriek nulovým námerom na elektronických pomerových rozdeľovačoch tepla (ďalej RVN) si vedia zabezpečiť tepelnú pohodu inou cestou aj v týchto „nevypokurovaných“ miestnostiach. Samozrejme na úkor ostatných spolubývajúcich v bytovom dome (v odborných diskusiách na tému rozpočítania sa takémuto užívateľskému správaniu otvorene hovorí krádež tepla).

Ďalšou skupinou užívateľov s minimálnymi indikovanými údajmi sú vlastníci zdržiavajúci sa v bytoch len cez víkend. Úplným extrémom sú výsledky vyúčtovania v bytoch celoročne neobývaných, v ktorých spotreba stanovená z nulových námerov predstavuje len náklady v úrovni základnej zložky. Aby sa zminimalizovali negatívne finančné dopady „nulových spotrieb“ na náklady ostatných užívateľov v dome (najmä bezprostredne stenami, podlahami a stropmi susediacich bytov), aby bola dosiahnutá väčšia spravodlivosť v rozúčtovaní nákladov, navrhujeme pre budúce obdobia na najbližšej schôdzi vlastníkov zrušiť (pokiaľ máte odsúhlasenú) doterajšiu dohodu v zmysle §7, tzn. percentuálne delenie nákladov na pomer 30% ku 70%. Zároveň doporučujeme vrátiť sa k deleniu, ktoré navrhuje vyhláška 630, t.j. základná zložka $Z_z = 40\%$ nákladov podľa plochy a spotrebná zložka $S_z = 60\%$.

V prípade bytových domov s elektronickými RVN je ešte lepším riešením delenie 50 % ku 50 %. Odporúčame schváliť najmä tento variant. Touto dohodou by ste vedeli aspoň cez spôsob prerozdelenia nákladov „presvedčiť“ Vašich nekúriacich spolubývajúcich, aby si temperovali svoje bytové priestory. Nepoškodzovali by tak ostatných, nútiac ich do vyšších nákladov na vykurovanie a dodržiavali by minimálne tepelno-technické požiadavky na konštrukciu bytového domu a tým chránili jeho hodnotu, technický stav.

Zároveň chceme využiť príležitosť a upozorniť, že tzv. iné dohody ktoré umožňujú niektoré ustanovenia vyhlášky je potrebné schváliť pred koncom vyúčtovacieho roku, inak môžu byť ustanovenia týchto dohôd spochybnené, resp. vzhľadom na retroaktivitu neplatné. V prípade Vášho záujmu o prekonzultovanie problematiky sme Vám k dispozícii počas úradných hodín.

Odmeňovanie samospráv

Daniela Matejková
referent personalistiky a miezd

Okresné stavebné bytové družstvo (ďalej len OSBD) so sídlom v Dolnom Kubíne spravuje na území oravského regiónu 3606 družstevných bytov, z ktorých je 3278 v osobnom vlastníctve.

Na zabezpečenie optimálnej činnosti družstva ako i spokojnosti vlastníkov bytov a členov OSBD je potrebné, aby každý jeden obytný dom mal vytvorenú vlastnú samosprávu na čele s predsedom. Predseda so samosprávou tvoria dôležitý medzičlánok medzi OSBD a vlastníkami bytov a členmi družstva, zastupujú vlastníkov bytov pri dôležitých rokovaníach na OSBD, ako i pri rozhodovaní o činnosti OSBD na zhromaždeniach delegátov a naopak prenášajú plnenie úloh z OSBD na vlastníkov bytov a členov družstva.

Práca predsedu ako i samosprávy nie je jednoduchá, naopak niekedy je veľmi zložitá, ťažká a vôbec nie je závideniahodná, pretože sa jedná o prácu s ľuďmi.

Zo strany OSBD bola táto činnosť i v minulosti odmeňovaná v rámci interných predpisov a zákonov. Formy odmeňovania boli rôzne. Od 01. 07. 2006 začalo OSBD uzatvárať tzv. príkazné zmluvy pre odmeňovanie predsedov samospráv, ako i pre vchodových dôverníkov jednotlivých blokov.

Definícia príkaznej zmluvy v zmysle § 724 Občianskeho zákonníka je, že príkazník (t. j. zástupca vlastníkov bytov, teda predseda samosprávy) sa zaväzuje pre príkazcu (OSBD) obstaráť alebo vykonať určitú činnosť. Príkazník vykonáva činnosť v mene príkazcu a na jeho účet. Na základe uzatvorenej príkaznej zmluvy prináleží každému príkazníkovi odmena za výkon činnosti, odmeny

sa vyplácajú za domovníctvo, za odpis vodomerov TUV a SV a odpis meračov spotreby tepla v jednotlivých bytoch.

Výška odmeny za horeuvedenú činnosť je na návrh OSBD prejednávaná a schvaľovaná najvyšším orgánom OSBD, ktorým je zhromaždenie delegátov, ktoré sa koná minimálne 1x za rok. Takto stanovená výška odmeny je minimálna, jej výšku je možné zmeniť. O zmene výšky odmeny môžu rozhodnúť samotní vlastníci bytov a členovia družstva na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu. Toto rozhodnutie vlastníkov bytov je zo strany OSBD plne rešpektované. Treba však podotknúť, že príkazca má právo hodnotiť prácu príkazníka a odmenu skrátiť.

Spôsob vyplácania odmien:

1x za štvrtrok – predsedom samospráv i vchodovým dôverníkom za domovníctvo

1x za rok – za odpis vodomerov TUV a SV

1x za rok – za odpis meračov tepla

Prehľad odmien za domovníctvo

Lokalita Dolný Kubín:

- Odmena 1,16 € (35,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca 53 predsedom samospráv, vrátane vchodových dôverníkov
- Odmena 1,33 € (40,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca v bytovom dome č. 1198
- Odmena 1,66 € (50,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca v bytových domoch č. 1170, 1233, 2039 a 2041
- Odmena 1,99 € (60,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca v bytovom dome č. 2161 (PA)

Lokalita Tvrdošín:

- Odmena 1,16 € (35,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca 16 predsedom samospráv
- Odmena 3,65 € (110,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca samospráve č. 167
- Odmena 4,32 € (130,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca samospráve bloku č. 164

Lokalita Nižná + Oravský Podzámok:

- Odmena 1,16 € (35,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca 3 predsedom samospráv

Lokalita Trstená:

- Odmena 0,96 € (29,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca samospráve č. 222
- Odmena 0,99 € (30,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca vchodovým dôverníkom bloku 1057
- Odmena 1,16 € (35,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca 10 samosprávam
- Odmena 1,66 € (50,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca predsedovi samosprávy č. 1057

Lokalita Námestovo:

- Odmena 1,16 € (35,- Sk) za 1 byt mesačne – sa vypláca 17 samosprávam a vchodovým dôverníkom.
- Odmena 1,40 € (40,- Sk) za 1 byt mesačne sa vypláca samospráve č. 162

Prehľad odmien za odpis vodomerov

- Odmena vo výške 0,5 € (15,- Sk) pri odpise 2 ks vodomerov na TUV a SV

Prehľad odmien za odpis meračov tepla

- Odmena 0,33 € (10,- Sk) za odpis 1 ks merača (pozn.: Vypláca sa len tým domovníkom, ktorí o to požiadali, resp. si cenu za odpis meračov ponížili)

Povinnosť certifikácie bytových domov po zateplení.

Ing. Ján Surovčík
vedúci tech. úseku

Povinnosť certifikácie bytových domov po zateplení stanovuje Zákon č. 555 o energetickej hospodárnosti budov z 8. 11. 2005 a Vyhláška č. 625 Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky s účinnosťou od 1. 1. 2007.

Zákon č. 555 ustanovuje postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov

Povinné vydávanie certifikátov o energetickej hospodárnosti budov je pre nové budovy a pre budovy po vykonaní významnej obnovy. Významnou obnovou budovy sa rozumie tepelná ochrana zateplením obvodového a strešného plášťa, výmenou pôvodných otvorových výplní

budovy, alebo energetickeho vybavenia budovy takým spôsobom, že to má vplyv na energetickeho hospodárnosti budovy.

Vyhláška č. 625 ustanovuje podrobnosti o počte energetickej hospodárnosti budov.

Energetický certifikát obsahuje škálu hodnotenia jednotlivých kategórií budov a účel spotreby energie určenej rozpätím energetickeho tried v hodnotách od najvyššej A, B, C, D, E, F, G, H. Energetický certifikát môže vydávať iba organizácia, ktorá má na túto činnosť licenciu.

V podmienkach OSBD Dolný Kubín boli vykonané certifikácie bytových domov po zateplení,

realizovanom v roku 2008 pre 11 byt. domov. Všetky tieto domy boli financované cez program Sloveff s nenávratnou 20 % dotáciou. Súčasťou balíka poskytovaných služieb bola aj certifikácia po zateplení, ktorá bola bezplatná. Pokiaľ si bytový dom platí sám za vykonanie certifikácie, bežná cena je cca 1 500 – 2 000,-€ za byt. dom.

Vo väčšine prípadov, pokiaľ má byt. dom okrem obvodového plášťa zateplenu aj strechu, je v energetickej triede B. Bez zateplenej strechy je v triede C. Do triedy A sa bytový dom dostane len s aktívnymi zariadeniami, napr. solárne panely.

Vývoj cien tepla od roku 2007

stanovený ÚRSO s porovnaním všetkých lokalít

Ing. Peter Jaňák
energetik

Ceny tepla v roku 2008 boli veľmi premenlivé. Ceny tepla v roku 2007 sa umelo držali na rovnakej úrovni od januára až do decembra z dôvodu udržania miery inflácie a zavedeniu Eura na Slovensku. Cena plynu pritom rástla neustále. Tento umelý zásah do tvorby ceny spôsobil v roku 2008 cenový

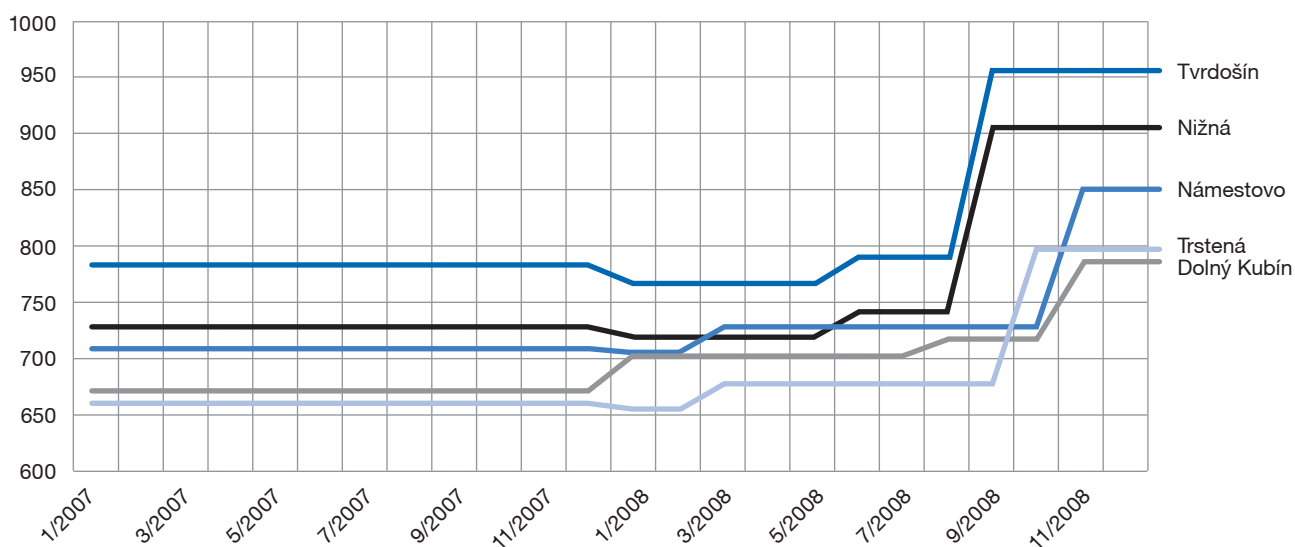
skok a na začiatku vykurovacej sezóny 2008/2009 si tepláre tieto straty vykompenzovali vyššími cenami tepla, samozrejme všetko so súhlasom Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Ceny tepla boli zvyšované len vo variabilnej zložke ceny tepla, teda výrobcovia tepla reagovali na celoročné zvyšova-

nie cien palív. Tieto ceny sú platné do konca roku 2008, po tomto termíne musia všetci dodávatelia tepla zažiadať o novú cenu tepla za GJ. Začiatkom roku 2009 by sa mali ceny plynu stabilizovať, a mali by začať kopírovať ceny ropy, teda cena plynu a tepla by mala pre začiatok roku 2009 klesať.

Lokalita		2007	v %	zmena ceny		2008	v %	zmena ceny		2008	v %	zmena ceny		2008	v %	zmena ceny
Dolný Kubín	VZ	333,676		1. 1. 2007	VZ	329,273		1. 1. 2008	VZ	344,862		1. 8. 2008	VZ	412,454		1. 11. 2008
	FZ	336,294			FZ	373,303			FZ	373,303			FZ	373,303		
	Spolu	669,970	-0,3		Spolu	702,576	4,9		Spolu	718,165	2,2		Spolu	785,757	9,4	
Nižná	VZ	518,721		1. 1. 2007	VZ	481,712		1. 1. 2008	VZ	503,608		1. 6. 2008	VZ	667,59		1. 9. 2008
	FZ	209,202			FZ	238,357			FZ	238,357			FZ	238,357		
	Spolu	727,923	-1,8		Spolu	720,069	-1,1		Spolu	741,965	3,0		Spolu	905,947	22,1	
Námestovo	VZ	478,499		1. 1. 2007	VZ	462,077		1. 1. 2008	VZ	483,616		1. 3. 2008	VZ	608,209		13. 10. 2008
	FZ	230,265			FZ	243,593			FZ	243,593			FZ	243,593		
	Spolu	708,764	3,5		Spolu	705,67	-0,4		Spolu	727,209	3,1		Spolu	851,802	17,1	
Trstená	VZ	470,883		1. 1. 2007	VZ	465,171		1. 1. 2008	VZ	487,067		1. 3. 2008	VZ	608,209		1. 10. 2008
	FZ	189,329			FZ	190,638			FZ	190,638			FZ	190,638		
	Spolu	660,212	-1,2		Spolu	655,809	-0,7		Spolu	677,705	3,3		Spolu	798,847	17,9	
Tvrdošín	VZ	518,721		1. 1. 2007	VZ	488,971		1. 1. 2008	VZ	511,224		1. 6. 2008	VZ	677,705		1. 9. 2008
	FZ	265,132			FZ	278,46			FZ	278,46			FZ	278,46		
	Spolu	783,853	-1,5		Spolu	767,431	-2,1		Spolu	789,684	2,9		Spolu	956,165	21,1	

Ceny tepla sú uvádzané s DPH, pozn. po uzávierke sme obdržali nový cen.návrh pre Trstenú na cenu platnú od 1. 11. 2008 vo výške 930,30 Sk/GJ.

Vývoj cien tepla



Ospravedľujeme sa dodávateľovi tepla spoločnosti Byttes, s. r. o. Trstená, za redakčnú chybu uverejnenú v minulom čísle k Vývoju cien tepla od roku 2007, kde došlo k zamene ceny platnej pre r. 2008 medzi lokalitou Trstená a Tvrdošín.

Konkurencieschopnosť OSBD na trhu správcov bytových domov

Ing. E. Skirčáková

Pre porovnanie konkurencieschopnosti OSBD na trhu správcov bytových domov nie je rozhodujúca len výška poplatku na správu, ale aj ďalšie faktory, ktoré ovplyvňujú celkové náklady bytových domov pri ich správe. Významný faktor je výška poistného, ktoré platí bytový dom na krytie rizík, ako sú požiar, vichrica, živelné udalosti, voda. Slovenský zväz bytových družstiev uzatvoril zvýhodnenú rámcovú poistnú zmluvu, cez ktorú môže členské bytové družstvo poistiť bytové domy v zvýhodnených sadzbách. Kým bytový dom, ktorý je spoločenstvom chce poistiť bytový dom napr. v Allianz – Slovenskej poisťovni, a. s., na trhovú hodnotu vo výške 2 000 000,- €, výška jeho ročného poistného bude 1 327,- € (39 977,- Sk). Bytový dom v správe OSBD Dolný Kubín pri poistení na tie isté riziká a na rovnakú trhovú hodnotu zaplatí ročné poistné vo výške 200,- € (6 025,- Sk). Z uvedeného vyplýva, že bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín majú 75 % zľavu na poistnom, čo ročne činí úsporu 1 127,- € (33 952,- Sk).

Ďalším bonusom, ktorý majú bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín je to, že v poplatku

na správu majú zahrnuté aj právne služby vymáhania nedoplatkov na nájomnom.

OSBD poskytuje bytovým domom vo svojej správe bezúročné pôžičky na odstránenie havarijných stavov až do výšky 13 277,- € (400 000,- Sk) so splatnosťou 2 roky. Ak nejde o havarijné stavy, vie OSBD poskytnúť dočasné finančné výpomoci za určitý nízky poplatok so splatnosťou do 1 roka v zmysle Cenníka jednorazových úkonov, zverejnenom na našej internetovej stránke www.osbddk.sk.

OSBD poskytuje svoje služby pri vybavovaní dotácií na odstránenie systémových porúch, pri vybavovaní komerčných úverov za zvýhodnené sadzby ako VIP klientovi jednotlivých bankových ústavov, úverov z vládneho programu zatepšovania, zo ŠFRB, pri komplexnej obnove bytového domu počnúc zabezpečením vyhotovenia projektovej dokumentácie a stavebného povolenia, cez výberové konania na výber dodávateľa, uzatváranie zmlúv o dielo, stavebný dozor, až po vybavenie kolaudačného rozhodnutia a riešenie prípadných reklamačných nedostatkov. Okrem toho OSBD poskytuje drobnú údržbu jednak pre vlastníkov

bytových domov v správe OSBD a zabezpečuje požiarnu ochranu a revízie elektrických zariadení.

OSBD ako VIP klient dodávateľa elektrickej energie má priznané zvýhodnené sadzby oproti bežným odberateľom.

Sumarizácia:

- zvýhodnené poistné bytových domov až o 75 %
- právne služby v cene poplatku na správu
- bezúročné pôžičky z havarijného fondu na odstránenie havarijných stavov
- dočasné finančné výpomoci na odstránenie platobnej neschopnosti bytových domov
- OSBD má u dodávateľa elektrickej energie i v bankách status VIP klienta:
- zvýhodnené ceny el. energie do spoločných priestorov
- zvýhodnené úrokové miery pri vkladoch i komerčných úveroch
- komplexné služby pri obnove bytových domov
- vybavovanie dotácií na odstr. systémových porúch
- vybavovanie komerčných úverov a iných úverov dotovaných štátom
- zabezpečovanie vyhotovenia projektovej dokumentácie
- vybavovanie stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia
- organizovanie výberového konania na výber dodávateľa
- právne služby pri uzatváraní zmlúv o dielo
- poskytovanie stavebného dozoru
- poskytovanie drobnej údržby
- zabezpečenie výkonu požiarinej ochrany, revízií elektrických zariadení

Prevody bytov do osobného vlastníctva

Mgr. Miroslava Murgašová
vedúca práv.úseku

OSBD Dolný Kubín realizuje mimoriadne splátky dlhodobých úverov na výstavbu bytov dvakrát ročne a to k 30. júnu a 31. decembru, vo výške nesplateného investičného úveru k dátumu prevodu. Praktická realizácia transformácie sa vykonáva na základe „Dodatkov nesplatených investičných úverov“ z OTP Banka Slovensko, a. s. pobočka Dolný Kubín.

Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad na príslušný kataster nehnuteľností (zákon 255/2001 Z. z. §79d a §28 ods.5), ktorým sa mení a dopĺňa zákon SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam znení neskorších predpisov.

Lokalita	počet všetkých bytov	byty v os. vlastníctve užívateľov	byty vo vlastníctve OSBD
Nížná	48	48	0
Dolný Kubín	1989	1854	135
Námestovo	565	523	42
Trstená	568	502	66
Tvrdošín	415	384	31
Or. Podzámok	13	10	3
Kňažia	12	0	12
Spolu	3610	3321	289
v %		92	8

Porovnanie cien tepla v jednotlivých lokalitách

Ing. Peter Jaňák
Energetik OSBD DK

Ceny energií v roku 2009 sa vyvíjali priaznivo. Pokles cien ropy na svetových trhoch spôsobil pokles cien plynu a nepriamo ovplyvnil ceny ostatných palív.

Lokalita		2009		08/09 %	zmena ceny		2009		v %	zmena ceny
Dol. Kubín	VZ	0,03982	€ / kWh	-19,2	1. 1. 2009	VZ	0,05296	€ / kWh	-23,5	1. 9. 2009
	FZ	230,14725	€ / kW	19,6		FZ	207,11117	€ / kW	24,7	
Námestovo	VZ	0,05320	€ / kWh	-26,8	1. 1. 2009					
	FZ	150,21785	€ / kW	-2,6						
Trstená	VZ	0,05669	€ / kWh	-22,0	1. 1. 2009					
	FZ	138,34905	€ / kW	14,6						
Tvrdošín	VZ	0,06923	€ / kWh	-14,5	1. 1. 2009					
	FZ	166,09360	€ / kW	-5,8						

Spôsob a podmienky tvorby max. ceny tepla určuje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví.

Výnos ÚRSO č. 6/2008, ktorý je v oblasti trhu s teplom zákonom, radikálne zmenil spôsob a podmienky tvorby ceny tepla. Do roku 2008 sa tvorili obidve zložky ceny tepla, variabilná aj fixná, na základe objednaného množstva tepla v GJ a regulačným obdobím bol kalendárny rok. Od roku 2009 sa variabilná zložka ceny tepla tvorí na základe objednaného množstva tepla v kWh. Fakturuje sa na základe nameraného množstva tepla na ÚK a TÚV na vstupe do objektu. Prepočet 1 GJ = 277,778 kWh. Fixná zložka ceny tepla (náklady na opravy, osobné náklady, odpisy a pod) je tvorená na základe regulačného príko-

nu objektu v kW a fakturuje sa mesačne ako 1/12 súčinu fixnej zložky ceny tepla a regulačného príkonu objektu. Regulačný príkon objektu je stanovený ako priemer skutočne odobratého tepla objektu na ÚK a TÚV za roky 2005 až 2007 delený prevádzkovými hodinami v hodnote 5 300. Regulačný príkon je stanovený na celé regulačné obdobie rokov 2009 až 2011, čo je ďalšia podstatná zmena oproti tvorbe ceny tepla do roku 2008. Regulačný príkon nie je možné meniť v priebehu regulačného obdobia. Taktiež dodávateľ tepla môže fixnú zložku ceny tepla v priebehu regulačného obdobia meniť len výnimočne, napr. v prípade investícií (napr. nová kotolňa spoločnosti Komterm v Nižnej). Výnos č. 6/2008 povoľoval úpravu vý-

počtu regulačného príkonu objektu v prípadoch, keď bol v období rokov 2005 až 2008 hydraulicky vyregulovaný alebo zateplený. V tom prípade bol regulačný príkon stanovený na základe dohody medzi odberateľom a dodávateľom tepla. Variabilná zložka ceny tepla sa účtuje v €/kWh a je určená na regulačný rok, fixná zložka ceny tepla sa účtuje v €/kW a môže byť určená v prípade ak dodávateľ neinvestuje, alebo nedôjde k inej dôležitej zmene schválenej ÚRSO, v podstate na celé regulačné obdobie, t.j. 3 roky. Vyúčtovanie fixov nebude trojročné, zo všetkými dodávateľmi tepla sme sa dohodli na ročnom vyúčtovaní fixnej zložky ako aj hovoria zmluvy o odbere tepla s jednotlivými odberateľmi.

Lokalita		2008	v %	zmena ceny		2008	v %	zmena ceny		2008	v %	zmena ceny
Dolný Kubín	VZ	329,273		1. 1. 2008	VZ	344,862		1. 8. 2008	VZ	412,454		1. 11. 2008
	FZ	373,303			FZ	373,303			FZ	373,303		
	Spolu	702,576	4,9		Spolu	718,165	2,2		Spolu	785,757	9,4	
Nižná	VZ	481,712		1. 1. 2008	VZ	503,608		1. 6. 2008	VZ	667,59		1. 9. 2008
	FZ	238,357			FZ	238,357			FZ	238,357		
	Spolu	720,069	-1,1		Spolu	741,965	3,0		Spolu	905,947	22,1	
Námestovo	VZ	462,077		1. 1. 2008	VZ	483,616		1. 3. 2008	VZ	608,209		13. 10. 2008
	FZ	243,593			FZ	243,593			FZ	243,593		
	Spolu	705,67	-0,4		Spolu	727,209	3,1		Spolu	851,802	17,1	
Trstená	VZ	465,171		1. 1. 2008	VZ	487,067		1. 3. 2008	VZ	608,209		1. 10. 2008
	FZ	190,638			FZ	190,638			FZ	190,638		
	Spolu	655,809	-0,7		Spolu	677,705	3,3		Spolu	798,847	17,9	
Tvrdošín	VZ	488,971		1. 1. 2008	VZ	511,224		1. 6. 2008	VZ	677,705		1. 9. 2008
	FZ	278,46			FZ	278,46			FZ	278,46		
	Spolu	767,431	-2,1		Spolu	789,684	2,9		Spolu	956,165	21,1	

Prehľad cien tepla v roku 2008 v jednotlivých lokalitách

Financovanie obnovy bytových domov v roku 2009

(stav október 2009)

Ing. E. Skirčáková
vedúca ekon. úseku

pri financovaní komplexnej obnovy bytových domov k spolupráci s Volksbank Slovensko, a. s., ktorá OSBD Dolný Kubín ako VIP klientovi ponúkla veľmi výhodné úrokové sadzby. Uvedené úrokové miery sa odvíjajú od úrokovej miery Európskej centrálnej banky EURIBOR a marže komerčnej banky. Volksbank Slovensko nám ponúklo nasledovné marže:

pri splatnosti do 10 rokov	1,2 %
pri splatnosti do 15 rokov	1,35 %
pri splatnosti do 20 rokov	1,6 %

Momentálne pri dnešnej sadzbe Euribor uzatvárame úverové zmluvy s výslednou ročnou úrokovou mierou okolo 2,6 % pri splatnosti do 15 rokov.

Na zabezpečenie komplexnej obnovy bytových domov boli v r. 2009 podpísané v Tatrabanke 1 úverová zmluva a úver bol vyčerpaný vo výške 375 091,- €, čo činí približne 11 300 000,- Sk. Išlo o bytový dom 157 Námestovo. Tento úver bol ešte

napojený na poskytnutie nenávratného grantu z Európskej banky pre obnovu a rozvoj vo výške 20 % z výšky úveru.

Po posúdení ponúk jednotlivých bánk na začiatku roka 2009, pristúpilo OSBD Dolný Kubín

Od 1. 1. 2009 do 7. 10. 2009 bolo s Volksbank Slovensko, a. s. uzavretých 12 úverových zmlúv na 11 bytových domov v nasledovných výškach:

Bytový dom	Výška dojednaného úveru v		Splatnosť v rokoch
	€	Sk	
1197 DK	173 000,-	5 211 798,-	15
1233 DK	150 000,-	4 518 900,-	15
1955 DK	330 000,-	9 941 580,-	15
1960 DK	170 000,-	5 121 420,-	15
2047 DK	269 811,-	8 128 326,-	15
2057 DK	531 100,-	15 999 919,-	20
2058 DK	35 196,-	1 060 315,-	6
2058 DK	246 000,-	7 410 996,-	15
2065 DK	227 107,-	6 841 825,-	15
1058 TR	358 500,-	10 800 171,-	15
160 TV	147 100,-	4 431 535,-	15
168 TV	156 516,-	4 715 201,-	15
Spolu	2 794 330,-	84 181 986,-	x

Pre rok 2009 sa plánuje ešte uzavrieť 1 úverová zmluva pre bytový dom 2161 Dolný Kubín vo Volksbank Slovensko vo výške 43 000,- € (1 295 418,- Sk).

V porovnaní s r. 2007 a r. 2008 výška prefinancovaných nákladov k 6. 10. 2009 cez úverovú linku predstavuje:

Bankový ústav	r. 2007	r. 2008	r. 2009 (k 6. 10. 2009)	
	Sk	Sk	Sk	€
OTP Banka Slovensko	51 455 000,-	7 792 625,-	0,-	0,-
Tatrabanka	0,-	56 901 165,-	4 000 010,-	132 776,-
Volksbank Slovensko	0,-	0,-	84 181 986,-	2 794 330,-
Spolu	51 455 000,-	64 693 790,-	88 181 996,-	2 927 106,-

Celkovo ku koncu r. 2009 komplexnou obnovou od r. 2006 prejde 38 bytových domov v správe OSBD.

Dotácie: V roku 2009 bolo podaných 12 žiadostí na MVRRSR o priznanie dotácií na odstránenie systémových porúch na bytových domoch. Z týchto 12 žiadostí nám bolo schválených 5 a to pre nasledovné bytové domy v týchto výškach:

Bytový dom	Výška dotácie v	
	€	Sk
2065 DK	90 960,-	2 740 261,-
157 NO	33 190,-	999 882,-
150 NO	17 750,-	534 737,-
166 TV	17 040,-	513 347,-
168 TV	16 770,-	505 213,-
Spolu	175 710,-	5 293 440,-

Výberové konania OSBD Dolný Kubín

Ing. Ján Surovčík
vedúci tech. úseku

Za účelom úpravy postupu pri výbere dodávateľa na práce a činnosti pre potreby bytových domov a tiež pre správu OSBD Dolný Kubín je vydaná smernica č. 18 o realizácii výberových konaní, ktorej plné znenie je dostupné na web stránke OSBD www.osbddk.sk. Zo smernice č.18 vyberám najdôležitejšie časti.

Výberové konania pre bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín uskutočnené na schôdzi vlastníkov

Správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je pritom povinný riadiť sa platným rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa. V prípade schválenia dodávateľa prác a materiálov pri opravách, modernizácií údržbe bytového fondu rozhodnutím vlastníkov príslušného domu zástupca vlastníkov je družstvu povinný predložiť zápis zo schôdze

vlastníkov, na ktorej bolo uskutočnené obnovenie domu schválené, s prezenčnou listinou a uznesením o výbere dodávateľa.

Výberové konania pre bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín organizované OSBD s výberovou komisiou

V prípade, že k výberu dodávateľa nedošlo na schôdzi vlastníkov je zástupca vlastníkov povinný družstvu doručiť zápis zo schôdze vlastníkov s prezenčnou listinou a uznesením o splnomocnení zástupcov na výber dodávateľa.

Vedúci technického úseku zabezpečí oznámenie o konaní výberového konania na webovej stránke družstva, prípadne ak to bytový dom žiada v regionálnej tlači. V tomto prípade náklady na uverejnenie znáša bytový dom, pre ktorého sa výber dodávateľa uskutočňuje.

Lehota na predkladanie ponúk je najmenej 15 dní odo dňa zverejnenia oznámenia o vyhlásení výberového konania. Každému záujemcovi

sú poslané rovnaké podklady a požiadavky. Ponuky treba doručiť v lehote na predkladanie ponúk v uzavretom obale.

Na vyhodnotenie ponúk sa zriaďuje komisia. Členmi komisie sú:

- vedúci technického úseku družstva – predseda komisie
- odborný stavebný dozor – člen
- ďalší zamestnanec družstva - člen
- zástupcovia príslušného bytového domu, min. 4 členovia

Komisia otvára obálky s predloženými ponukami na mieste a v čase uvedenom v oznámení o vyhlásení výberového konania. Vyhodnocovanie ponúk komisiou je neverejné a nesmú sa ho zúčastniť uchádzači. O vyhodnotení ponúk komisia spíše zápisnicu, ktorá obsahuje najmä:

- 3.5.5.1 zoznam členov komisie
- 3.5.5.2 zoznam všetkých uchádzačov, ktorí predložili ponuku
- 3.5.5.3 oznam všetkých vylúčených uchádzačov s uvedením dôvodu ich vylúčenia
- 3.5.5.4 poradie úspešnosti ponúk

Obstarávateľ eviduje všetky doklady z výberového konania a uchováva ich štyri roky od jeho vykonania. Výsledky výberového konania oznamuje všetkým zúčastneným uchádzačom a s víťazom výberového konania vstupuje do rokovania k príprave zmluvy o dielo.

Informácia o prebiehajúcich previerkach na úseku požiarnej ochrany

Ing. Jaroslava Hadová

Zdroj: list ORHaZZ v Ná z 28. 9. 2009

Vážení vlastníci a nájomcovia bytov,

V súčasnosti prebiehajú následné kontroly zo strany Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v D. Kubíne. Kontroly preto následné, lebo sú zamerané na odstránenie nedostatkov, ktoré boli zistené vo vašich bytových domoch v minulom období. Povinnosti, ktoré vyplývali pre nás ako správcu, sme odstránili. Najväčšia časť nedostatkov, ktoré boli uložené na odstránenie, bola však zapríčinená zo strany Vás – vlastníkov a nájomcov bytov. V snahe predísť následným sankciám, sme Vaším zástupcom doručili podrobné výpisy týchto závad s požiadavkou na ich odstránenie. Žiaľ, veľa z Vás, na tieto požiadavky odstránenia závad doteraz nereagovala. Upozornili sme, že v prípade vzniku sankcií ich budú znášať práve tí, čo nedostatok zapríčinili. Preto Vás dôrazne vyzývame na vzájomnú spoluprácu, aby ste predchádzali nepríjemnostiam a hlavne finančným škodám.

Musíme si uvedomiť, že účelom požiarnej ochrany kontrol nie sú sankcie, ale dôraz na prevenciu. V poslednom období zaznamenávame vo zvýšenej miere viaceré preventívno-informačné aktivity príslušníkmi Hasičského a záchranného zboru a to hlavne na ochranu pred požiarom pri činnostiach spojených s užívaním bytov a bytových domov.

Vlastníci často nedodržiavajú predpisy o ochrane pred požiarom, či už používaním otvoreného ohňa na miestach v bytovom dome, kde veľmi rýchlo môže dôjsť k jeho rozšíreniu, alebo preťažením elektrických obvodov pripájaním veľkého množstva spotrebičov, či zriadením provizórnych elektrických vedení, neodbornými opravami, zatarovaním únikových ciest prebytočnými vecami, nefunkčnosťou hydrantov v chodbách bytových domov, rôznymi stavebnými úpravami a pod. Keď k požiaru predsa len dôjde, veľakrát vlastníci nevedia reagovať, pretože neovládajú dobre telefónne čísla

linky tiesňového volania, prvé kroky pre uhasenie požiaru alebo ako sa správať pri evakuácii.

V snahe predísť takýmto situáciám sa požiarnej zbor rozhodol realizovať projekt primárnej prevencie pre dospelú populáciu pod názvom „Bývate bezpečne? U Vás horieť nemusíte!“ .

Cieľom je upozorniť na možné riziká a nebezpečenstvo spojené s „bývaním“ a na najčastejšie chyby, ktorých sa vlastník bytu dopúšťa, či už v dobrej viere alebo z neznalosti, mnohokrát s tragickými následkami. Ako podporný informačný prostriedok bol pre vás vypracovaný leták s touto problematikou, ktorý bol pre uverejnenie doručovaný vašim domovým dôverníkom.

Ved' protipožiarna bezpečnosť v bytových domoch sa dotýka prakticky každého z nás. Spoločne chceme prispieť k tomu, aby domov každého z nás bol nielen moderným a útulným miestom, ale tiež miestom pre pokojný a bezpečný život.

Povinnosti správcu bytového domu

v oblasti zabezpečovania bezpečnosti obyvateľov
a ochrany pred požiarmi.

Anton Povalač – zmluvný ABT
Štefan Franek – zmluvný TPO

V súlade so zákonom č. 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov je správca bytového domu zodpovedný za dobrý technický stav objektu, ktorý spravuje. Čo to vlastne rozmenené na drobné znamená.

Každý objekt – bytový dom je vybavený množstvom technických zariadení, ktoré zabezpečujú pohodu bývania – či je to výťah, vykurovací systém objektu, elektrické rozvody prípadne plynové rozvody. Prevádzkovanie týchto zariadení prináša so sebou určité nebezpečenstvá a preto je prevádzkovateľ, teda OSBD Dolný Kubín povinný vykonávať resp. zabezpečovať predpísané skúšky a prehliadky týchto zariadení tak, aby týmito skúškami bola zaistená bezpečnosť obyvateľov jednotlivých bytových domov.

Lehoty, v ktorých sa musia vykonávať kontroly týchto zariadení sú určené vo vyhláškach, nariadeniach vlády alebo aj technických predpisoch pre tieto zariadenia. Konkrétnejšie vyhláška MPSVaR č.718/2008 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

Konkrétne príklady :

- výťahy inštalované do prevádzky - opakované prehliadky a skúšky (OPaOS) sa vykonávajú 1x za 3 mesiace, okrem toho sa vykonáva 1x za 6 rokov úradná skúška autorizovanou osobou oprávnenou vykonávať tieto skúšky,
- murované, obytné a kancelárske budovy – 1x za 2 roky v prípade dobrého technického stavu môže byť predĺžená lehota na vykonanie OPaOS o polovicu t. j. 1x za 3 roky.

Bytové družstvo v záujme jasného definovania povinností vydáva Revízy poriadok, v ktorom sú jasne definované povinnosti pri zabezpečovaní týchto prehliadok a skúšok tak, aby boli plnené požiadavky zákonných predpisov.

V tejto súvislosti chcem upozorniť na jednu skutočnosť – stáva sa, že si bytový dom zabezpečí vykonanie týchto prehliadok mimo výberového konania organizovaného OSBD. Tu je potrebné uviesť a upozorniť – pokiaľ sa zabezpečuje dodávka služieb mimo správcu, domová samospráva musí

o tom informovať technický úsek družstva. Povinnosti z toho vyplývajúce sú novo definované v bode 09 časti 4.1. Revízneho poriadku nasledovne:

„ Predseda domovej samosprávy alebo určený člen domovej samosprávy je zodpovedný, povinný a oprávnený :

- a) neodkladne informovať vedúceho resp. určeného zamestnanca technického úseku o zabezpečení prác, prehliadok na technických zariadeniach bytového domu mimo výberového konania zabezpečovaného družstvom,
- b) skontrolovať resp. zabezpečiť kontrolu či osoba resp. organizácia, u ktorej je objednávaný výkon práce na technických zariadeniach má potrebné oprávnenie resp. osvedčenie na vykonávanie týchto prác,
- c) odovzdať záznam o vykonanej prehliadke technického zariadenia resp. záznam o odstránení nedostatkov na technickom zariadení určenému zamestnancovi technického úseku,
- d) požiadať technický úsek o vykonanie kontroly oprávnenosti nákladov na vykonanie prác,
- e) informovať neodkladne určeného zamestnanca technického úseku o zistených závadách na technickom zariadení, ktoré môžu ohrozovať zdravie a život obyvateľov bytového domu a žiadať o zabezpečenie nápravy,
- f) v spolupráci s ostatnými členmi domovej samosprávy rozhodnúť o odložení skúšky, prehliadky technického zariadenia, VTZ v lehote ako to umožňujú predpisy pre prevádzku technických zariadení,
- g) vydať pokyn na preplatenie faktúry na vykonané práce resp. odmeny za vykonanú prácu.

Prečo sa pristupuje k novému definovaniu povinností domovej samosprávy? Bytové družstvo ako správca objektov, musí mať informáciu o vykonaných prehliadkach a skúškach technických zariadení. V prípade zistenia závad je povinné zabezpečiť ich odstránenie, aby nevznikla informačná bariéra medzi domovými samosprávami a bytovým družstvom bolo potrebné takto nadefinovať povinnosti samosprávy. Nikto nebráni domovej samospráve zabezpečiť si lacnejšiu službu ako je to schopné zabezpečiť družstvo,

ale je nutné aby sa správa o vykonaných skúškach a kontrolách dostala na technický úsek družstva. Upozorňujem že je potrebné dohliadnuť si aj na odstránenie zistených závad alebo požiadať družstvo o dohliadnutie nad tým. Ten, kto odstráni zistené chyby je povinný vydať o tom záznam, ktorý musí byť uložený u správcu objektu. V minulosti sa stávalo, že sa bytovým domom zdala cenová hladina za vykonanú skúšku elektrických zariadení vysoká a zháňali si sami oprávnené osoby na vykonanie skúšok.

Nie vždy samosprávou vybraný dodávateľ zabezpečil aj odstránenie zistených chýb (nedostatkov) a až pri ďalšej prehliadke (kontrole) sa zistilo pretrvávanie nedostatku. Preto upozorňujem predsedov samospráv – v tomto prípade je potrebné si riadne prečítať celú správu a vykonanej prehliadke, skúške a potom na základe výsledku vykonať ďalšie kroky – minimálne odovzdať správu technickému úseku družstva a prípadne sa dohodnúť o spôsobe odstránenia zistených nedostatkov.

Momentálne sa všetky výkony prehliadok a skúšok VTZ zabezpečujú dodávateľsky vybranými dodávateľmi.

Problémy sú aj so zabezpečovaním ochrany pred požiarmi v bytových domoch v správe družstva, ako aj s výkonom kontrol hasiacich zariadení inštalovaných v týchto domoch. Každý bytový dom musí mať vo vstupných priestoroch domu inštalované zásady protipožiarnej bezpečnosti obytného domu, požiarne poplachové smernice, požiarne evakuačný plán a na každom vstupe na podlažie grafické vyznačenie evakuačných ciest objektu. Po nie najlepších skúsenostiach s bývalým dodávateľom, ktorý zabezpečoval kontroly hasiacich zariadení (hasiace prístroje a hydranty) sa súčasným kontrolným technikom stalo, že neboli vpustení predsedom domovej samosprávy do objektu a tým im nebolo umožnené vykonať legislatívou predpísanú kontrolu.

Upozorňujeme, že u hydrantov je povinnosť správcu zabezpečiť kontrolu minimálne 1x ročne, u hasiacich prístrojov nového typu 1x za 2 roky, ak výrobca neurčil inak. Ak kontrolný technik nebude vpustený do objektu, vykoná sa o tom záznam a v prípade pokuty od štátneho požiarneho dozoru, bude táto zosobnená objektu kde bolo zistené nevykonanie kontrol hasiacich zariadení z tohto dôvodu.

Upresňujeme – nie je zatiaľ žiadna zákonná povinnosť mať na každom poschodí inštalovaný hasiaci prístroj. Vo vyhláške MV SR č.94/2004 Z. z. je táto povinnosť uvedená len pre objekty na ubytovanie (t. j. hotely, penzióny, ubytovne ap.), ale nie pre bytové domy. Tu došlo zo strany bývalého dodávateľa k vlastnému výkladu predpisu. I keď to nie je samozrejme na škodu, keď je každé poschodie vybavené hasiacim prístrojom, ale nie je to zatiaľ potrebné a ani to nevyžadujú predpisy ochrany pred požiarmi.

Kontakty

Pevná linka:

Operátor, sekretariát riaditeľa 043 588 52 06

Nájomné, byty 043 588 52 82

technický úsek, údržba 043 588 51 88

Fax: 043 582 07 51

Mobil:

riaditeľka

Ing. Jaroslava Hadová 0903 552 801

vedúci technického úseku

Ing. Ján Surovčík 0910 996 108

vedúca ekonomického úseku

Ing. Ľubomíra Skirčáková 0911 605 016

vedúca právneho úseku

Mgr. Miroslava Murgašová 0911 605 000

vedúci údržby

Jaroslava Mikuš 0911 605 012

vedúci údržby Horná Orava

Jozef Gužiňák 0903 551 859

vodár

Jaroslava Labda 0903 526 222

referent pre samosprávu

Alena Antolová 0911 605 017

energetik

Ing. Peter Jaňák 0911 605 012

technik požiarnej ochrany

Allan Širgeľ 0911 605 003

stavebný technik

Marián Vrbovský 0911 605 005

e-mail:

osbddk@osbddk.sk

www stránka:

www.osbddk.sk

HLÁSENIE PORÚCH A HAVÁRIÍ:

Údržba – poruchy DK 0903 507 900

Voda (havária, poruchy) DK 0903 526 222

Údržba – poruchy Trstená Tvrdošín 0903 551 859

Poruchy vykurovania a dodávky teplej vody v D. Kubíne

DISPEČING firmy TEHOS, s. r. o. 043 588 54 76

DISPEČING firmy KOMTERM, s. r. o. 043 532 00 77

V prípade poruchy výťahov:

ELMOSS – Ján Šuda 0911 248 701

VYTES – Ján Mihálik 0903 884 735

záznamník 043 586 50 31

Údržba - poruchy pre Námestovo:

Bytový podnik Námestovo 043 552 22 16

po 16.00hod. 043 558 11 33

DISPEČING firmy BYTTES, a. s. 0905 799 529



Ako postupovať pri výmene radiátorov?

Ing. Ján Surovčík

vedúci tech. úseku

K požiadavke výmeny radiátorov dochádza predovšetkým z dôvodu ich starnutia, keď radiátor začína tiecť, alebo pri modernizácii bytu. Pri výmene je potrebné dodržať nasledovné zásady:

- Pokiaľ je radiátor vybavený meračom na meranie a pomerové rozdeľovanie spotrebovaného tepla, je nutné nahlásiť úmysel výmeny radiátora ešte pred samotnou demontážou radiátora správcovi byt. domu – OSBD, ktorý následne zabezpečí demontáž merača, jeho preprogramovanie podľa hodnôt nového radiátora a spätnú montáž na nový radiátor. **V žiadnom prípade nesmie vlastník bytu demontovať merač sám.**
- Výmenu radiátora môže vykonávať len organizácia, alebo živnostník s oprávnením vykonávať kúrenárske práce. Túto službu ponúka aj Údržba OSBD. Po výmene radiátora je nutné vykonať odvzdušnenie dotknutej stúpačky.
- Úmysel výmeny je potrebné dopredu oznámiť predsedovi samosprávy – domovníkovi a správcovi - OSBD, kde uvediete termín výmeny a organizáciu, ktorá výmenu vykoná.
- Výmenu vykonať v nevykurovacom období (výnimka iba pri poruche radiátora) a nutné vykonať odvzdušnenie dotknutej stúpačky

Pred začatím vykurovacej sezóny je správca povinný vizuálne skontrolovať stav vykurovacích telies, čo sa každoročne zabezpečuje prostredníctvom domovníkov jednotlivých byt. domov. Pri tejto prehliadke je možné si objednať opravu, alebo výmenu nefunkčnej časti radiátora cez Údržbu OSBD. Objednané úkony nie sú hradené z Fondu opráv, ale hradí si ich každý byt sám. Činnosť termostatickej hlavice bola popísaná v predchádzajúcom čísle spravodaja.

Odporúčanie pred vykurovacou sezónou, ale aj počas nej: Na každom radiátore v byte viackrát pretočiť termostatickou hlavice od začiatku do konca. Pre technicky aspoň trochu zručnejších: Zložiť termostatickú hlavice z radiátora (väčšinou to ide rukou – keď nie tak pomocou kľúča, na cuplík termostatického ventilu naniesť ľubovoľný olej, ideálne prestrieknuť WD a viackrát stlačiť (silno prostredníctvom kovového nástroja) a pustiť. Cuplík na termostatickom ventilu sa musí ľahko vracat do pôvodnej polohy.

Po skončení vykurovacej sezóny – na leto nechať všetky ventily v stave otvorenom, t.j. termostatická hlavica otočená na maximum.