

Milí čitatelia,

rýchle životné tempo, neustále zmeny a povinnosti, tlak na ich plnenie, to všetko nám prináša naša hektická doba. Práve zmeny, ktoré sa Vás týkajú, sa zaslúžili aj o ďalšie vydanie nášho občasnika.

Leto skúpe na slniečko je za nami, opäť vykurovací sezóna a s ňou spojené – byť v teple, ale aj šetriť, otázky typu: funguje kúrenie optimálne? Prečo potom praskanie a iné zvuky v radiátoroch? Možno sused prerábal byt a v nevedomosti zasiahol do sústavy kúrenia celej bytovky. Ako postupovať pri výmene radiátora, ale aj čo si môžeme dovoliť pri stavebných úpravách – dočítame sa ďalej. Upozorňujeme, že novela zákona dáva dokonca právo vstupu do bytu za účelom kontroly rozsahu stavebných úprav. No nielen nezodpovedné zasahovanie do kúrenia spôsobuje problémy. Zateplenie máme už väčšina za sebou. Kúrimo úsporne, o čom svedčí aj Prehľad spotrebovaného tepla v porovnaní rokov 2007/2013. Problémy a rezervy však nastávajú s tým, že sústava kúrenia bola v minulosti vyregulovaná na oveľa vyššiu potrebu tepla pre dom. A keďže energia je stále drahšia (dnes je po téme násilia snád' najviac skloňovaný pojem) legislatíva nespí, únia na nás cez zákony tlačí a po zateplení sme povinní naše sústavy „preregulovať“ na novú potrebu tepla (napokon od posledného vyregulovania v r. 1996 prešlo takmer 20 rokov). Aby toho nebolo málo, musíme vyregulovať a zaizolovať aj systémy teplej vody, a to už do konca roka 2015, pri obnove domu do r. 2017. Budeme však izolovať staré potrubia? Alebo osadíme nové kvalitné armatúry na staré „stúpačky“. Viac sa dočítate v článkoch venovaných vyregulovaniu a výmene rozvodov.

Zvýšenú pozornosť venujte problematike NOVELY č. 205/2014 ZÁKONA 182/1993 O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, ktorá nadobudla účinnosť od 1. októbra 2014. Na schôdzkach sa často stretávame s tým, že vlastníkom nie sú jasné pravidlá hlasovania. Je možné niektoré veci na schôdzi odsúhlasit' aj keď príde napr. len pár ľudí? Pri akých otázkach? Aké sú výnimky? Je nutné dôrazne pripomenúť, že zákon vždy vlastníkom ukladal a ukladá právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o spoločných veciach. V praxi však opak je pravdou. **Možnosti hlasovania hodinu po začatí schôdze, novoupravené ustanovenie o tvorbe fondu opráv, zverejňovanie neplatičov, možnosti splnomocnenia a odvolania prehlasovaného vlastníka, povinnosť správcu predkladať do 30. 11. plány opráv** – o tom všetkom sa dočítate na nasledujúcich dvoch stranách. Príspevky k novele sú zámerne obsiahlejšie, veríme však, že Vás to neodradí, keďže problematika sa týka bezprostredne Vášho spolunažívania a samozrejme našej spolupráce.

Prajem Vám príjemné čítanie!

 Jaroslava Hadová, riaditeľka OSBD

Novinky v zákone o vlastníctve bytov

Dovoľte mi, aby som Vás poinformovala o dôležitých zmenách v Zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré s účinnosťou od 01. 10. 2014 priniesla novelizácia zákona publikovaná v Zbierke zákonov pod č. 205/2014 Z. z.

ROZŠÍRENIE ZÁKONA O NOVÉ POJMY

V zákone sa pojmy ako prevádzka, údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia používali aj v minulosti, neboli však presne definované a v praxi dochádzalo k pochybnostiam hlavne o tom, ktoré činnosti je možné financovať z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

Novela stanovila, že **prevádzkou** sa rozumie každodenné činnosti, ktorých cieľom je zabezpečiť prevádzkyschopnosť bytového domu v požadovanej kvalite. Súčasťou prevádzky sú aj servisné kontroly. **Údržba** znamená kontrolu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pri zistení nedostatkov ich odstránenie. **Oprava** bezprostredne súvisí s prevádzkou a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Ďalším pojmom je rekonštrukcia, pod ktorou sa rozumie kvalitatívna zmena domu. Rekonštrukciou by sa spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo mali dostať do pôvodného stavu. A nakoniec **za modernizáciu** sa podľa zákona považujú všetky činnosti, ktoré súvisia so zlepšením štandardu domu a spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Modernizácia predstavuje zlepšenia, ktoré sa nezahŕňajú do údržby.

NOVÉ POVINNOSTI SPRÁVCU

Správca okrem ostatných už platných sankcií nebude mať nárok na platbu za správu aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka bytovému domu ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok. V navrhovanom pláne musí zohľadniť najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.

Medzi nové povinnosti správcu pribudla aj povinnosť priebežne **zverejňovať** na obvyklom mieste v dome alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, **postup pri obstarávaní tovarov a služieb**, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a to najmä z dôvodu transparentnosti a zachovania konkurencie trhu pri

obstarávaní týchto činností. V súlade s týmto ustanovením zákona vypracujeme postup pri obstarávaní a proces obstarávania aj s výsledkom, ktorý budeme zverejňovať a oznamovať vlastníkom v dome. Spôsob a postup obstarávania bude závisieť od tovaru alebo služby, ktorú budú požadovať vlastníci v dome.

Ďalšou novou povinnosťou správcu je **povinnosť zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia**, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Uvedené ustanovenie novely zákona vychádza z poznatkov praxe, kedy vlastníci bez odbornej spôsobilosti vyhodnotili opravu ako nepotrebnú, teda neodsúhlasili odstránenie zistených nedostatkov, ktoré ohrozovali nielen bezpečnosť života a zdravia, ale aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda spoločenstva je **povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu**. Navrhovaná právna úprava má vytvoriť legislatívne podmienky na odstránenie častých nejasností a sporov v týchto veciach. Správca alebo predseda spoločenstva budú oprávnení posúdiť stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore a pri podozrení z neoprávnených zásahov budú povinní oznámiť takéto konanie stavebnému úradu. To isté platí aj vtedy, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nespístupní byt alebo nebytový priestor.

NOVÉ POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome. Pripojenie tejto vety do zákona znamená, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú rozhodnúť o tom, akú „výšku zľavy“ dajú vlastníkom nebytových priestorov a garáží v bytovom dome pri platení príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, keďže v zákone sa nemenil výpočet príspevku do fondu a naďalej sa má vykonávať podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osov z ich opravy alebo

Pokračovanie na 2 strane >

rekonštrukcie, je preto potrebné zohľadniť túto skutočnosť pri stanovení tvorby fondu.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, **ktorý sa neužíva, sa nemôže domá-**

**hať upustenia od povinnosti uhrádzať pred-
davky** do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu. Niektorí vlastníci, ktorí v byte nebyvajú alebo nebytový priestor ne-

využívajú, neboli ochotní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu, pričom argumentovali svojou neprítomnosťou v dome. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady na správu domu vznikajú bez ohľadu na to, či sú byty, nebytové priestory, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok vlastníckymi využívané alebo nie, vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný uhrádzať ich po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody. **Zavádza sa nová povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, aby pri odstraňovaní nedostatkov zistených revíziami a technickými prehliadkami vyhradených technických zariadení spolupracovali so správcom.** V prípade, že neumožnia odstránenie zistených nedostatkov, zodpovedajú za vzniknuté škody pre nedostatočnú spoluprácu alebo dokonca pre jej odmietnutie. V tomto smere pôjde o prípad, kedy nejde o bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, **je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly**, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Po prvý raz sa do zákona dostala povinnosť pri úpravách bytu alebo nebytového priestoru umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi spoločenstva za účelom kontroly dodržiavania stavebného zákona. Kontrole vykonávanej správcom alebo predsedom spoločenstva musí predchádzať výzva. Na základe kontroly títo dvaja zaujmú stanovisko k vykonávaným úpravám. V prípade neakceptovania výzvy na prístupenie bytu alebo nebytového priestoru v dome **správca alebo predseda spoločenstva je povinný túto skutočnosť oznámiť stavebnému úradu.**

Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastníci byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu. Súčasná prax ukazuje, že vlastníci bytov často byty prenajímajú, počet osôb bývajúcich v byte je neznámy, v dôsledku čoho vznikajú pri rozúčtovaní nákladov spory. Mnohokrát je adresa vlastníka neznáma a nie je mu možné doručovať poštu, ktorá sa ho ako vlastníka týka. Toto ustanovenie má dopad na doručovanie všetkých písomností vlastníckovi bytu. Správca doručuje písomnosti vždy na adresu bytu vlastníka, kým mu vlastníci neoznámia inú adresu.

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV A ZVEREJŇOVANIE NEDOPLATKOV

Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. **Správca alebo spoločenstvo sú tiež oprávnení za účelom ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur.** V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. **Zoznam sa zverejňuje na obvyklom mieste oznamovania informácií v dome.** Právnym základom na zverejňovanie mena a priezviska vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, tzv. neplatiča, je toto ustanovenie a explicitne je určené týmto ustanovením, ktoré osobné údaje správca spracúva bez súhlasu vlastníka. Výška nedoplatku musí byť minimálne 500 eur v čase zverejnenia zoznamu. Zákon ponecháva na voľi vlastníkov resp. na zaužívanú zvyklosť, kde je obvyklé miesto na oznamovanie informácií v dome, a tým aj zoznamu neplatičov. V našom prípade, sú to informačné tabule vo vchodoch bytového domu. Dúfame, že predmetným opatrením sa zníži výška nedoplatkov v bytových domoch a eliminuje sa počet súdnych vymáhání. My, ako správca, uvedené ustanovenie zákona budeme plne využívať, o čom sme Vás už informovali v upozornení, ktoré bolo vyvesené na informačných tabuliach vchodov bytových domov.

AKO TEDA SPRÁVNE POSTUPOVAŤ?

Na konci roku Vám zástupca vlastníkov predloží k podpisaniu prípadné zmeny v počte osôb v byte proti nahláseným osobám na zálohovom predpise. V hornom riadku tlačiva je uvedený počet osôb v jednotlivých mesiacoch stanovených v zálohovom predpise za celý kalendárny rok. V dolnom riadku s názvom „prípadná oprava“ je 12 prázdných políčok, kde je možná úprava počtu osôb v jednotlivých mesiacoch. V tejto časti si môžete zohľadniť Vašu dlhodobú neprítomnosť či už z dôvodu pobytu v nemocnici, v zahraničí alebo mimo miesta trvalého bydliska. Naopak, taktiež je možná oprava z dôvodu prístahovania alebo narodenia ďalšieho člena domácnosti v prípade, ak to vlastníci opomenuli nahlásiť v priebehu roka. V prípade opravy je vhodné vyplniť všetky prázdné políčka, aby oprava bola správne zapracovaná do vyúčtovania. Ďalej je potrebné tiež vyplniť stĺpec „zmena počtu osôb pre obdobie nasledujúceho roku“. Tento údaj sa vyplní len v tom prípade, ak vlastníci chcú zmeniť počet osôb na zálohovom predpise oproti minulému obdobiu.

NAJČASTEJŠIE Kladené OTÁZKY

„Prenajímam svoj byt v bytovke. Pôvodný počet osôb som nezmenil, hoci je pravda, že ich je v byte viac. Môže mi byť rozúčtovaný náklad za výťah a elektriku, hoci som nikoho naviac nahlásil? Bol som informovaný, že obyvatelia domu vedia, koľko osôb byt užíva.“

Vlastník bytu je povinný nahlásiť správcovi alebo spoločenstvu počet osôb užívajúcich byt. Trvalý pobyt osôb pritom nie je podstatný.

„Nebol som doma celé leto a predsa musím platiť za výťah a osvetlenie spoločných priestorov.“ Pokiaľ vlastníci neužíva byt a nahlásia to správcovi alebo spoločenstvu, zohľadňuje sa miera využitia spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. To znamená, že tie služby, ktoré sa rozpočítavajú na osoby, môžu byť účtované iba za čas, keď sa vlastníci zdržiavali v byte.

„Mám dve deti, ktoré študujú mimo trvalého bydliska a bývajú na internáte.“

Keď vlastníci majú deti, ktoré sú počas pracovných dní v škole mimo bydliska (bývajú na internáte), táto skutočnosť sa rovnako zohľadňuje pri spisovaní osôb. Obvykle ako doklad slúži potvrdenie o návšteve školy.

Stavebné úpravy v bytoch – nepodceňujme

Majitelia bytov, v rámci zveľaďovania svojho majetku a zvyšovania komfortu svojho bývania, si realizujú rôzne stavebné úpravy vo svojich bytoch. Pri svojich plánoch a zámeroch si ale musia uvedomiť tú skutočnosť, že okrem dodržiavania všeobecných zákonných povinností spojených so stavebnou činnosťou, musia zohľadňovať skutočnosť, že ich byt je súčasťou určitého stavebného celku. Táto skutočnosť je v mnohých prípadoch limitujúca a obmedzujúca a často si nemôžu vykonať úpravy v takom rozsahu, ako majú vo svojich predstavách.

Základný zákonný predpis, ktorý je povinný dodržiavať majiteľ bytu (stavebník) a správca domu pri akýchkoľvek stavebných úpravách v bytoch a celkovo v bytových domoch, je **Zákon č. 50/1976 Zb.** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (**stavebný zákon**), v znení neskorších predpisov. V prípade bytových domov je dôležitý predpis, ktorý rieši vzťah správcu a majiteľov bytových domov, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Stavby a stavebné úpravy v nich následne rieši množstvo zákonných predpisov, vyhlášok, noriem a ostatných nariadení, ktoré upresňujú povinnosti účastníkov stavebného procesu. Účelom týchto predpisov je zabezpečiť splnenie základných podmienok bezpečného užívania stavieb, ktoré presne definuje Stavebný zákon, a to hlavne zabezpečenie mechanickej odolnosti a stability stavby, protipožiarnej bezpečnosti stavby, hygieny a ochrany zdravia, životného prostredia, energetickej úspornosti a ochrany tepla stavby. Z hľadiska Stavebného zákona sú definované stavebné činnosti, ktoré je možné vykonávať na základe stavebného povolenia, alebo postačuje ohlásenie stavebných úprav, prípadne nie je potrebné žiadne povolenie. Žiadne povolenie, ani ohlásenie nie je potrebné, napríklad pri maliarskych a natieračských prácach vnútorných priestorov domu.

Stavebník je povinný pred začiatkom stavebných úprav v byte, požiadať o povolenie miestny príslušný stavebný úrad. Stavebný úrad stavebníkovi určí, aké podklady musí predložiť a aký druh povolenia bude na plánované úpravy vydaný. Stavebný úrad je oprávnený okrem tohto vykonávať štátny stavebný dohľad, to znamená, že môže vykonávať kontrolnú činnosť priamo v byte u stavebníka, či majiteľ nehnuteľnosti dodržiava povinnosti stavebného zákona. V tejto súvislosti je oprávnený nariadiť vykonanie stavebných úprav, odstránenie stavebných úprav, uvedenie stavby a zariadenia stavby do pôvodného stavu, udeľovať sankcie atď. podľa konkrétnych podmienok, ktoré sa v bytoch môžu vyskytnúť.

OSBD, ako správca bytového domu, je účastník stavebného procesu v bytovom dome. To znamená, že stavebník musí nahlásiť vykonanie stavebnej úpravy pred jej realizáciou na OSBD. Na webovej stránke OSBD, v sekcii tlačivá, sú uvedené vzory tlačív, ktoré musí stavebník vyplniť, zabezpečiť podpisy dotknutých účastníkov a doručiť na OSBD. Na základe tejto žiadosti predloží OSBD stavebníkovi stanovisko, v ktorom sú uvedené podmienky, a tie musí dodržať pri realizovaní plánovaných stavebných úprav. Stanovisko OSBD prikladá stavebník k svojej žiadosti na stavebný úrad.

Novozvolené orgány OSBD Dolný Kubín

Zhromaždenie delegátov, ako najvyšší orgán zasadá pravidla raz ročne. Na jeho rokovaní si členovia družstva prostredníctvom nimi zvolených delegátov uplatňujú svoje právo voliť štatutárnych zástupcov, prostredníctvom nich riadiť, kontrolovať a vplyvať na činnosť družstva a tým aj kvalitu poskytovaných služieb v oblasti výkonu správy a údržby bytových domov.

V minulom roku sa konali voľby do orgánov družstva pre volebné obdobie 2013 až 2017. ZA ČLENOV PREDSTAVENSTVA OSBD BOLI ZVOLENÍ ZA LOKALITU:

Dolný Kubín, Bysterec:

JUDr. Ľudmila Andrisová, Ing. Igor Kaliský

Dolný Kubín Brezovec, Banisko, ul.

Matúšková, Or. Podzámok:

Ing. Bohuslav Vacek, Ing. Ivan Vojvoda

Námestovo: Ing. Yvona Kenderová

Trstená: Mgr. Jaroslav Kubáček

Tvrdošín, Nižná: Daniel Korčuška

NA PRVOM USTANOVUJÚCOM ZASADNUTÍ P-OSBD BOLI ZVOLENÍ ZA:

Predsedníčku P-OSBD: Ing. Yvona Kenderová

Podpredsedníčku P-OSBD:

JUDr. Ľudmila Andrisová

ZA ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE BOLI ZVOLENÍ ZA LOKALITU:

Dolný Kubín, Bysterec: Ing. Katarína Cimráková

Dolný Kubín Brezovec, Banisko, ul. Matúš-

ková, Or. Podzámok: Ing. Vladimír Adamus

Námestovo: Janka Chudiaková

Trstená: Ing. Peter Kompan

Tvrdošín, Nižná: Ing. Jozef Ptačin

NA PRVOM USTANOVUJÚCOM ZASADNUTÍ KK BOLI ZVOLENÍ ZA:

Predsedu KK: Ing. Jozef Ptačin

Podpredsedníčku KK: Ing. Katarína Cimráková

P-OSBD zasadá v priebehu roka mesačne, resp. podľa potreby. Na svojich zasadnutiach predstavenstvo rieši okrem bežnej činnosti družstva aj uzatváranie výhodných zmlúv o dodávke energií, služieb, problematiku správy v bytových domoch, reviduje a vydáva Smernice, ktoré uľahčujú zavedenie novej legislatívy do výkonu správcovskej činnosti, alebo si ich zavedenie vyžaduje prax.

Každoročne sa schvaľuje finančný plán a hospodárenie družstva. Činnosť družstva je na zasadnutiach pravidelne monitorovaná. Prerokovávajú sa súdne a exekučné spory, pohľadávky voči neplatičom, pohľadávky družstva, nájomné zmluvy a podobne.

P-OSBD sa tiež zaoberá so obnovou bytových domov v správe družstva vo všetkých oblastiach, výberovými konaniami pre zabezpečenie výhodných podmienok a optimalizácie finančných nákladov.

Pravidelne sa v priebehu roka zvolávajú jarné a jesenné lokálne porady predsedov samospráv, zástupcov vlastníkov a predsedov spoločenstiev. Na poradách sú podané informácie o zmenách v legislatíve, o novinkách a zmenách týkajúcich sa fungovania správy v bytových domoch, riešia sa problémy a možnosti skvalitňovania služieb.

V nasledovnom článku uvidíme vybrané zmeny súvisiace so schôdzou vlastníkov bytov, ktoré novela priniesla do ustano-venia § 14 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Z praxe však vieme, že nie všetci vlastníci si túto svoju povinnosť plnia, čo spôsobuje nemožnosť hlasovania na schôdzi vlastníkov a následnú potrebu vykonania písomného hlasovania.

■ ZVOLANIE SCHÔDZE VLASTNÍKOV A OZNAMOVANIE VÝSLEDKOV

Novela zákona o vlastníctve bytov nahrádza celý § 14 zákona. Zostáva však zachovaná lehota minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze, v ktorej musí byť oznámenie o schôdzi vlastníkov (pozvánka na schôdzu), spolu s programom schôdze, v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. V platných zmluvách o výkone správy je v článku VII. bod 1. dohodnuté, že doručovanie oznámenia sa vykoná vhođením do poštovej schránky vlastníka a tým vlastníkom, ktorí písomne o to správcu požiadali, sa zašle poštou doporučené na nimi oznámenú kontaktnú adresu, na ich náklady. Rovnako zostala zachovaná aj lehota oznámenia výsledku hlasovania, ktorá je maximálne 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov.

■ POČET HLASOV A SPOLUVLASTNÍCTVO

Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. V prípade spoluvlastníctva môžu spoluvlastníci uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov, v súlade s § 145 Občianskeho zákonníka bežné veci, týkajúce sa spoločných vecí, môže vybavovať každý z manželov aj samostatne. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

■ PRIJÍMANIE ROZHODNUTÍ NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV

Novela zákona o vlastníctve bytov uvádza, že na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov bude potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Oproti predchádzajúcej úprave to znamená, že v niektorých prípadoch to bude menší počet vlastníkov, ako tomu bolo doteraz, keď sa rozhodovalo nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov, nielen prítomných. Musí však byť prítomných minimálne 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov.

Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov na schôdzi prítomných vlastníkov bytov a nebytových pries-

HLASOVANIE A ROZHODOVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH PO NOVOM

torov v dome. Výnimkou sú prípady, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zákona o vlastníctve bytov.

Vyššie kvórum – dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov – sa vyžaduje v prípade, ak vlastníci hlasujú o:

- zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
- zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- zmluve o leasingu a o každom dodatku k nej,
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu alebo o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušeného pozemku alebo ich častí,
- zmene formy výkonu správy na schôdzi vlastníkov.

Dôležitá zmena bola zakotvená pri rozhodovaní o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, kedy sa bude vyžadovať popri dvojtretinovej väčšine hlasov všetkých vlastníkov, vždy zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Bez súhlasu všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí nebude možné prijať platné rozhodnutie, aj keď s nadstavbou alebo vstavbou budú súhlasiť viac ako dve tretiny ostatných vlastníkov. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušeného pozemku alebo ich častí.

■ ROZHODOVANIE O TEJ ISTEJ VECI

Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci, sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

■ ZASTUPOVANIE NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným pod-

pisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu. Pri splnomocneniach na zastupovanie vlastníka na konkrétnej schôdzi vlastníkov bez toho, aby bol daný konkrétny príkaz na hlasovanie, nemôže takýto splnomocnený zástupca hlasovať.

■ MOŽNOSŤ ZVRÁTIŤ ROZHODNUTIE SCHÔDZE

Novela zákona zabezpečila niektoré zmeny v práve každého prehlasovaného vlastníka obrátiť sa na súd. Lehota podania na súd, aby vo veci rozhodol, sa predĺžila z 15 dní na 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa po novom môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku. Prekluzívna lehota na obrátenie sa na súd v trvaní 3 mesiacov od hlasovania pre prípad ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, zostala zachovaná. Rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výške preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv, ktoré je napadnuté na súde, je vykonateľné až po rozhodnutí súdu, ktoré potvrdí rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; do rozhodnutia súdu sa postupuje podľa doterajšieho rozhodnutia o tvorbe tohto fondu.

Písomné hlasovanie

Po novelizácii zákona je možné písomne hlasovať o všetkom, o čom je možné hlasovať na schôdzi, teda už aj o zmluve o spoločenstve a zmluve o výkone správy. Pre prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov okrem v zákone uvedených vecí, u ktorých je potrebná 2/3 väčšina všetkých vlastníkov § 14 ods. 4 a 5, alebo jednoznačne súhlas všetkých vlastníkov podľa § 14 ods. 4 a 5. Ak bolo písomné hlasovanie neúspešné, musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

■ VYHLÁSENIE PÍSMONÉHO HLASOVANIA

Vyhlásiť písomné hlasovanie môže predseda spoločenstva, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nemôže tak ale urobiť zástupca vlastníkov.

■ OZNÁMENIE O KONANÍ PÍSMONÉHO HLASOVANIA

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach,

o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, čiže zaužívaným.

Oznamovanie výsledkov pri písomnom hlasovaní Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania (novela vypustila povinnosť účasti dvoch vlastníkov pri zisťovaní výsledku hlasovania) a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.

■ OBSAH HLASOVACEJ LISTINY

Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený

- deň konania hlasovania,
- meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami.

■ VYJADRENIE SÚHLASU ALEBO NESÚHLASU PRI PÍSMONOM HLASOVANÍ

Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nezvznáči svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.

■ PRÁVOPLATNOSŤ PÍSMONÉHO HLASOVANIA

Písomné hlasovanie je právoplatné, ak bol s otázkou vyjadrený súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o nasledovných otázkach:

- zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
- zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- zmene formy výkonu správy,
- nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo na povale; vyžaduje sa okrem súhlasu dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí,
- prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušeného pozemku alebo ich častí; vyžaduje sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri rozhodovaní o vyššie uvedených otázkach je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Zároveň sa v uvedených prípadoch vyžaduje overenie podpisu vlastníka dvomi overovateľmi, zvolenými na schôdzi vlastníkov, prípadne podpis vlastníka môže overiť obec alebo notár.

Mgr. Miroslava Murgašová

Internetové a televízne spoločnosti

– robia starosti pri montáži kabeláže

Problematika dodatočných inštalácií nových rozvodov slaboprúdových sietí sa rieši už dlhšie časové obdobie. V minulosti bol zabezpečovaný len prenos televízneho a rozhlasového signálu v bytových domoch takzvanými STA zariadeniami. Tieto postupom času prestali vyhovovať technickými parametrami a spôsobom vedenia stúpačiek cez byty, na nové požiadavky dnešnej doby. A tak nastúpili a nastupujú rôzne spoločnosti a zabezpečujú rôznym spôsobom hlavne dodávku internetového a televízneho signálu do jednotlivých bytov, podľa požiadaviek majiteľov bytov.

Z hľadiska zákonných noriem uvádzame niektoré ustanovenia ktoré platia v tejto oblasti. V zmysle § 4 vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z., sa elektrické zariadenia zaraďujú podľa miery ohrozenia do skupín A, B, C. Zariadenia skupiny C sa označujú ako zariadenia s nižšou mierou ohrozenia a ich spoločným znakom je, že pracujú s napätím maximálne 50 V striedavých (efektívna hodnota) alebo 120 V jednosmerných (bez zvlňenia). Sem patria zariadenia s malým napätím (tzv. slaboprúdovým rozvodom) ako telefón, internet, televízne anténne rozvody, inštalácie dialkového ovládania vchodových dverí (tzv. domofóny), priemyselná televízia, resp. rozvody dialkového prenosu dát (napr. meranie tepla na vstupe do objektov) a pod. (v ďalšom dátové siete).

Na ukladanie vedení aj v bytových domoch (hlavné domové vedenie, odbočky k rozvádzačom a rozvodniciam, zásuvkové a svetelné rozvody, odbočky k pevne pripojeným spotrebičom...) s napätím do 1 000 V, sa vzťahujú ustanovenia STN 33 2000-5-52: 2012 (Elektrické inštalácie nízkeho napätia. Časť 5-52: Výber a stavba elektrických zariadení. Elektrické rozvody). Vzhľadom na skutočnosť, že inštalácie bytových domov sa v súčasnosti dopĺňajú dodatočnými (predovšetkým slaboprúdovými) inštaláciami (internet, rozvody na prenos informácií, televízne káblové rozvody, ktoré nahrádzajú neudržiavané zariadenia spoločných televíznych antén AT), táto norma stanovuje podmienky, ako sa majú vyhotoviť vzájomné súbehy a križovania vedení jednotlivých inštalácií. Jednoznačne platí, že spoločne (bez dodržania normou stanovených odstupových vzdialeností alebo iných opatrení) sa smú viesť rozvody rôznych napäťových hladín iba pod podmienkou, že izolácia každého typu použitých rozvodov sa dimenzuje na najvyššie prítomné napätie. Tolko len v krátkosti k platným predpisom a definíciám nových rozvodov.

OSBD, ako správca domov sa snaží, aby bolo zabezpečené dodržanie zákonných noriem a požiadaviek vlastníkov jednotlivých bytových domov, pri inštalácii nových dátových sietí. V súčasnosti je situácia taká, že sú uzatvorené zmluvy so spoločnosťami DSI Data Náместovo, OravaNet Trstená, prípadne 3o media Habovka, v ktorých sú dohodnuté podmienky montáže a prevádzkovania týchto sietí. S týmito spoločnosťami priebežne riešime plnenie nových požiadaviek, ktoré prináša so sebou nová doba a hlavne požiadavky na odstránenie nedostatkov. Súčinnosť s týmito dodávateľmi je riešená v spolupráci so zástupcami vlastníkov a samosprávami jednotlivých domov. Iné je to v prípadoch, keď si príjem signálu novými rozvodmi dátových sietí zabezpečujú individuálne majitelia bytov cez rôznych iných dodávateľov. Majitelia bytov a taktiež mnohí dodávatelia si nevedomou, že nemôžu svojvoľne zasahovať do spoločných zariadení domu. Týka sa to budovania káblových rozvodov v chodbách, schodištiach, na fasáde domu, na streche, umiestňovanie nielen kabeláže ale aj zariadení na strechách a fasádach domov, nemerané pripojenie zariadenia na spoločný rozvod elektriky. Takýmto neodbornými riešeniami dochádza k technickým problémom a aj finančným nezrovnalostiam v rámci jednotlivých bytových domov.

Vzhľadom k neustále zvyšujúcim sa problémom v tejto oblasti, bude potrebné zabezpečiť postupné uvedenie jestvujúcich a nových dátových sietí do požadovaného stavu. Mala by byť prijatá smernica OSBD, prípadne dodatok k Smernici č. 34, pre vykonávanie stavebných úprav v bytoch bytových domov, patriacich do správy OSBD Dolný Kubín, v ktorom by boli stanovené presné pravidlá pre činnosť v tejto oblasti, ktorými sa budú musieť všetky zainteresované strany riadiť.

Riešiť je potrebné nasledovné skutočnosti:

- Plánované zriadenie, úpravu a pripojenie dátovej siete by majiteľ bytu mal byť povinný nahlásiť na OSBD a požiadať o vydanie stanoviska. Pri vydávaní stanoviska by sa malo postupovať podobným spôsobom, ako pri vydávaní povolenia na stavebné úpravy. Hlavne by mal byť o zriadení a inštalácii informovaný zástupca vlastníkov bytov, prípadne podľa zložitosti technického riešenia by sa mala k úprave vyjadriť schôdza vlastníkov bytov.
- V stanovisku k obnove budú dané podmienky pre inštaláciu vedenia nových káblov dátovej siete z ohľadom k vedeniu spoločných elektrických rozvodov na schodištiach a v spoločných priestoroch (dodržanie podmienok vzdialenosti pri súbahu a križovaní jednotlivých vedení, označenie káblov, prípadné umiestňovanie v žlaboch, atd.). Určí sa rozsah zásahu do stavebných konštrukcií, prípadné uvedenie do pôvodného stavu (omietky, prestupy cez stropy a steny, atd.). Pripojenie zariadenia k elektrickej sieti, zabezpečenie merania spotreby a platby za spotrebovanú elektriku.

Túto informáciu predkladáme z dôvodu, aby ste nám aj vy ako majitelia bytov dali podnety, ako máme tento stav riešiť. Máme záujem viesť súčasnú situáciu do takého stavu, aby bolo dodržiavané plnenie zákonných predpisov a noriem z hľadiska bezpečného a kvalitného užívania týchto technických zariadení. A taktiež aby boli udržiavané dobré susedské vzťahy a nedochádzalo k užívaniu vybudovaných zariadení na úkor ostatných majiteľov bytov v dome.

Štefan Magdalík, Miloš Paculík

Fond prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch k 30. 9. 2014

K 30. 9. 2014 boli stavy fondov opráv bytových domov v celkovej výške 1 310 509,60 €.

Od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2014 bolo vyčerpaných na rôzne investície a splátky stavebného sporenia 463 157,83 €. Tvorba FO za toto obdobie bola vo výške 651 568,89 €.

Bytový dom	Plocha bytového domu pre tvorbu fondu opráv	Celková tvorba fondu opráv bytového domu	Tvorba na splátky úverov	Tvorba fondu opráv na m ²		
				Vrátane splátky úverov	Bez splátky úverov	
Lokalita Dolný Kubín a Oravský Podzámok						
Záskalická 684	510,94	102,19	0,00	102,19	0,20	0,20
Na Sihoti 1154	4 336,87	381,59	1 877,00	2 258,59	0,52	0,09
Na Sihoti 1156	4 343,89	1 103,37	755,41	1 858,78	0,43	0,25
Na Sihoti 1161	4 345,83	521,52	829,94	1 351,46	0,31	0,12
Na Sihoti 1164	1 493,30	223,96	1 097,99	1 321,95	0,89	0,15
Na Sihoti 1167	1 495,50	228,85	818,03	1 046,88	0,70	0,15
Na Sihoti 1169	1 495,71	160,54	972,00	1 132,54	0,76	0,11
Na Sihoti 1170	1 495,62	428,75	319,12	747,87	0,50	0,29
Na Sihoti 1173	1 497,86	302,44	821,02	1 123,46	0,75	0,20
Športovcov 1174	2 509,00	501,80	1 470,16	1 971,96	0,79	0,20
Športovcov 1175	2 509,00	1 003,60	901,00	1 904,60	0,76	0,40
Športovcov 1176	2 509,00	674,50	1 663,07	2 337,57	0,93	0,27
Športovcov 1177	2 509,00	326,20	1 104,20	1 430,40	0,57	0,13
Športovcov 1178	2 509,00	727,70	1 460,05	2 187,75	0,87	0,29
Športovcov 1179	2 509,00	376,40	1 456,20	1 832,60	0,73	0,15
Hurbanova 1183	5 287,22	1 216,01	2 802,09	4 018,10	0,76	0,23
Pelhřimovská 1191	2 662,42	745,46	880,44	1 625,90	0,61	0,28
SNP 1197	2 304,96	207,45	1 213,96	1 421,41	0,62	0,09
SNP 1198	2 304,15	368,65	1 093,90	1 462,55	0,63	0,16
Lucenkova 1206	1 424,54	190,89	837,99	1 028,88	0,72	0,13
Lucenkova 1207	1 417,98	132,60	857,87	990,47	0,70	0,09
Lucenkova 1233	2 496,93	374,55	1 730,27	2 104,82	0,84	0,15
Chočská 1533	1 142,64	455,00	0,00	455,00	0,40	0,40
Chočská 1534	600,86	69,82	246,19	316,01	0,53	0,12
Chočská 1536	675,07	337,55	0,00	337,55	0,50	0,50
Chočská 1537	1 142,64	137,10	500,00	637,10	0,56	0,12
Matúškova 1642	2 644,33	528,90	964,94	1 493,84	0,56	0,20
ČSA 1861	1 729,62	518,89	0,00	518,89	0,30	0,30
Odbojárov 1955	5 240,97	366,93	2 310,98	2 677,91	0,51	0,07
Mierová 1960	3 043,24	607,16	1 270,02	1 877,18	0,62	0,20
Mierová 1971	3 112,42	1 867,41	0,00	1 867,41	0,60	0,60
Duk. hrdinov 2039	3 111,30	1 755,41	1 099,99	2 855,40	0,92	0,56
Duk. hrdinov 2041	3 112,42	1 033,23	0,00	1 033,23	0,33	0,33
L. Štúra 2046	3 951,33	592,73	2 249,97	2 842,70	0,72	0,15
L. Štúra 2047	3 951,54	434,64	1 860,95	2 295,59	0,58	0,11
M. Hattalu 2049	3 427,43	416,43	1 331,95	1 748,38	0,51	0,12
Okružná 2057	6 915,62	676,24	3 207,11	3 883,35	0,56	0,10
Okružná 2058	4 608,92	691,32	2 349,96	3 041,28	0,66	0,15
Okružná 2060	6 772,28	466,49	888,25	1 354,74	0,20	0,07
Bysterecká 2063	3 055,88	412,64	1 910,90	2 323,54	0,76	0,14
Bysterecká 2064	3 055,88	1 222,38	0,00	1 222,38	0,40	0,40
Bysterecká 2065	3 055,88	366,67	1 658,06	2 024,73	0,66	0,12
Na Sihoti 2069	917,64	596,44	0,00	596,44	0,65	0,65
M. Hattalu 2159	4 379,16	2 758,76	0,00	2 758,76	0,63	0,63
M. Hattalu 2160	4 417,04	1 104,28	0,00	1 104,28	0,25	0,25
M. Hattalu 2161	2 227,46	1 336,54	0,00	1 336,54	0,60	0,60
Oravský Podzámok 136	754,17	377,11	0,00	377,11	0,50	0,50

Bytový dom	Plocha bytového domu pre tvorbu fondu opráv	Celková tvorba fondu opráv bytového domu	Tvorba na splátky úverov	Tvorba fondu opráv na m ²		
				Vrátane splátky úverov	Bez splátky úverov	
Lokalita Námestovo						
Slnecná 162	5 254,44	2 627,40	0,00	2 627,40	0,50	0,50
Slnecná 163	7 012,94	532,54	1 851,36	2 383,90	0,34	0,08
Slnecná 164	4 673,80	477,64	2 416,96	2 894,60	0,62	0,10
Veterná 150	1 795,41	682,23	0,00	682,23	0,38	0,38
Veterná 151	1 787,85	131,42	750,02	881,44	0,49	0,07
Veterná 152	1 786,99	453,10	539,97	993,07	0,56	0,25
Severná 155	2 470,14	363,13	1 118,97	1 482,10	0,60	0,15
Veterná 156	5 675,25	329,17	2 510,92	2 840,09	0,50	0,06
Veterná 157	3 248,96	194,92	1 239,47	1 434,39	0,44	0,06
M. R. Štefánika 269	1 672,35	368,49	656,94	1 025,43	0,61	0,22
Cyrila a Metoda 330	2 361,35	283,38	1 858,98	2 142,36	0,91	0,12
Lokca 467	1 042,72	573,50	0,00	573,50	0,55	0,55
Červeného kríža 6522	2 473,72	395,77	1 091,99	1 487,76	0,60	0,16
Červeného kríža 6718	2 473,72	270,21	1 226,03	1 496,24	0,60	0,11
Lokalita Trstená						
Bernoláková 222	4 133,00	1 498,66	0,00	1 498,66	0,36	0,36
J. Hertela 233	1 536,80	121,97	763,01	884,98	0,58	0,08
J. Hertela 265	1 536,80	293,50	1 169,96	1 463,46	0,95	0,19
Západ 1053	4 187,72	795,71	1 849,85	2 645,56	0,63	0,19
Západ 1054	4 158,47	1 039,68	1 837,60	2 877,28	0,69	0,25
Západ 1057	5 399,78	830,99	1 838,91	2 669,90	0,49	0,15
Západ 1058	5 402,30	1 296,57	2 598,11	3 894,68	0,72	0,24
Západ 1141	3 057,32	1 034,43	1 018,40	2 052,83	0,67	0,34
Západ 1144	4 467,82	1 787,08	0,00	1 787,08	0,40	0,40
Západ 1145	4 387,42	1 199,98	994,25	2 194,23	0,50	0,27
Lokalita Tvrdosín a Nižná						
Medvedzie 125	2 385,92	835,07	0,00	835,07	0,35	0,35
Medvedzie 127	3 975,10	596,23	1 799,83	2 396,06	0,60	0,15
Medvedzie 160	2 155,46	344,85	1 112,00	1 456,85	0,68	0,16
Medvedzie 161	2 155,79	558,54	1 545,01	2 103,55	0,98	0,26
Medvedzie 162	2 154,30	236,99	1 256,03	1 493,02	0,69	0,11
Medvedzie 163	3 631,11	363,20	1 590,45	1 953,65	0,54	0,10
Medvedzie 164	2 144,69	329,10	1 031,43	1 360,53	0,63	0,15
Medvedzie 165	2 908,36	290,92	1 388,30	1 679,22	0,58	0,10
Medvedzie 166	2 445,95	1 002,78	1 249,01	2 251,79	0,92	0,41
Medvedzie 168	2 154,15	452,36	1 142,98	1 595,34	0,74	0,21
Nová Doba 487	1 581,76	411,25	780,02	1 191,27	0,75	0,26
Nová Doba 489	1 581,41	316,25	972,05	1 288,30	0,81	0,20
Nová Doba 505	1 417,32	850,40	0,00	850,40	0,60	0,60
Spoločenstvá vlastníkov bytov v správe OSBD						
Istebné 162	286,96	20,54	137,00	157,54	0,55	0,07
Severná 253	1 485,60	594,21	0,00	594,21	0,40	0,40
Štefánikova 1090	2 602,82	26,00	0,00	26,00	0,01	0,01
SNP 1200	5 207,05	427,19	2 962,26	3 389,45	0,65	0,08
Matúškova 1643	2 803,86	930,72	0,00	930,72	0,33	0,33
Nemocničná 1948	5 263,52	2 760,70	0,00	2 760,70	0,52	0,52
L. Štúra 2045	3 897,29	432,43	1 905,86	2 338,29	0,60	0,11
Okružná 2059	2 301,38	1 372,56	0,00	1 372,56	0,60	0,60
Celkom:	267 663,61	60 162,85	93 014,91	153 177,76	x	x

Vplyv zateplenia na vývoj spotreby tepla

Spotreba tepla po zateplení bytových domov v rokoch 2007-2013 výrazne klesla, úspory na spotrebách v kWh sa v niektorých lokalitách priblížili 40% za celú lokalitu. Prehľad po lokalitách v tabuľke aj v grafickom porovnaní.

Lokalita	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	spotreba kWh	spotreba kWh	spotreba kWh	spotreba kWh	spotreba kWh	spotreba kWh	spotreba kWh
Dolný Kubín	15134245,1	12661009,3	11341332,0	11281542,9	9208971,4	10434770,0	10578638,7
Tvrdošín	2212730,4	2016336,3	1761942,0	1644943,0	1358056,9	1420495,4	1305776,5
Nižná	377580,0	324761,1	331936,9	359373,0	280610,0	212369,5	348698,9
Trstená	3164111,4	2956000,2	2856659,0	2922178,0	2230737,0	2311383,0	2081458,0
Námestovo	3863617,0	3802244,7	3620344,4	3672994,4	2838308,6	2842663,9	2745821,3
Celkom	24752283,8	21760351,7	19912214,3	19881031,3	15916683,9	17221681,8	17060393,4
Korigované	-	-	-	-	-	16033016,8	15548078,7

Pozn.:

riadok „Korigované“ uvádzame z dôvodu transparentného porovnania úspor v skúmanom období 2007/2013. Spotreby „Celkom“ sú upravené o spotrebované objemy kWh v domoch, spoločenstvách, ktoré neboli v správe družstva v r. 2007. (Na Sihoti 2069, SNP 1200, ČSA 1861, Nemocničná 1948, L. Štúra 2045, Okružná 2059 a Matúškova 1643). Celková úspora sa v roku 2013 oproti r. 2007 znížila o viac ako 9 tis. kWh.

V tabuľke je prehľad poklesu platieb pre výrobcov tepla:

Dolný Kubín – Tehos, Tvrdošín a Nižná – Komterm, Trstená – Byttes a Námestovo – Bytový podnik Námestovo

Lokalita	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Náklad €	Náklad €	Náklad €	Náklad €	Náklad €	Náklad €	Náklad €
Dolný Kubín	1346836,0	1228369,0	1126761,9	1019046,1	998208,1	1078457,9	1032278,7
Tvrdošín	202747,8	206901,3	184329,6	158064,8	146879,8	149599,8	136243,3
Nižná	31405,3	30903,4	33549,8	33905,3	29797,5	22365,8	36371,9
Trstená	252729,8	275603,4	229451,6	241191,8	213855,5	244112,5	210307,7
Námestovo	330068,6	346311,9	318651,5	327451,7	282224,2	273520,4	250602,9
Celkom	2163787,5	2088088,9	1892744,3	1779659,7	1670965,0	1768056,4	1665804,5
Korigované	-	-	-	-	-	1540538,2	1540141,5

Ing. Peter Janák, energetik OSBD

Ponuka prác kamerovým systémom

Okresné stavebné bytové družstvo ponúka pre svojich zákazníkov práce pri kontrole a prehliadkach potrubných systémov kanalizácie, vzduchotechniky, vodovodu, komínov a rôznych iných potrubí priemeru od 40 mm do 150 mm.

Cena za vykonanie prác kamerovým systémom je 12 €/15 min, prípadne 0,7€/m potrubia. Spôsob ocenenia výkonu sa dohodne so zákazníkom priamo na mieste pri výkone činnosti.

VÝMENA VYKUROVACIEHO TELESA – AKO POSTUPOVAŤ?

Výmena vykurovacieho telesa v byte sa považuje za stavebnú úpravu – zásah do technického zariadenia bytového domu. Pre realizáciu výmeny platia zásady, ktoré sú uvedené v článku „Stavebné úpravy v bytoch“. Na výmenu vykurovacích telies nie je potrebné stavebné povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu. Majiteľ bytu je však povinný nahlásiť na OSBD plánovanú výmenu a požiadať o vydanie stanoviska.

Na webovej stránke OSBD sú zverejnené Pokyny pri výmene vykurovacích telies v byte, ktoré tvoria Dodatok č. 1 k Smernici č. 34 (Revízia č. 1), pre vykonávanie stavebných úprav v bytoch bytových domov, patriacich do správy OSBD Dolný Kubín. V týchto pokynoch je podrobný popis, ako má majiteľ bytu postupovať pri výmene vykurovacích telies.

Zásadná požiadavka, ktorá vyplýva z tohto dodatku je, že správca nebude súhlasiť s individuálnym odstránením vykurovacieho telesa majiteľom bytu.

10-ročná životnosť pomerových meradiel tepla pomaly končí – čo ďalej?

Postupne končí životnosť pomerových meradiel tepla v bytových domoch po desiatich rokoch životnosti batérie. Rozdeľovač vykurovacích nákladov nie je ciachované meradlo podľa zákona. Pomerové meradlo nemerá spotrebované teplo v kWh alebo GJ, ale v bezrozmerných dielikoch, ktorých cena je premenlivá a ovplyvnená viacerými faktormi, ako je cena tepla v danom roku ale i celková spotreba dielikov v bytovom dome. Preto neexistuje povinná výmena pomerového meradla, skôr je limitovaná životnosťou batérie a ich technickou zastaranosťou. Vo väčšine bytových domov batérie v pomerových meradielach vydržia viac ako 10 rokov a pre výmenu celého bytového domu sa vlastníci rozhodnú veľakrát po prvých výpadkoch batérií v bytoch (obvykle 11-ty rok). Termínovo je ideálne smerovať výmenu ku koncu roka, alebo ihneď začiatkom roka, aby pri výmene dodávateľa služby, vlastníci nemuseli platiť za rozúčtovanie tepla dvom spoločnostiam.

Pomerové meradlá používané v minulosti boli všetky odpočítavané odpočtármi. Tak sa pri odpise vyskytli i chyby, majitelia bytov neboli zastihnutelní a následne nesúhlasili s priemerami, ktoré vypočítal rozúčtovateľ nákladov za kúrenie, zdali sa im vysoké, keď v byte nebývali.

Moderné pomerové meradlá používajú technológiu bezdrôtového odpočtu kde sa znižuje pravdepodobnosť nesprávneho odpočtu, všetky dáta sa importujú bez vstupu do bytu. Dá sa to prostredníctvom prenosného odpočtárskeho zariadenia. Nie poznáme spotrebu ku koncu každého mesiaca, alebo umiestnenia dátovej zbernice priamo do domu a odosielania do centrály prostredníctvom GPRS modulu s dennými odpočtami, prípadne aj s využitím internetového portálu, kde si môžete porovnať aj dlhodobějšíu spotrebu bez náročného vyhladávania ročných spotrieb od správcu. Rovnako

Takýto zásadný zásah do vykurovacej sústavy domu je možné vykonať len pri celkovej obnove vykurovacej sústavy domu, na základe právoplatného rozhodnutia všetkých majiteľov bytov v dome.

Pre výmenu vykurovacích telies platia určité špecifiká, ktoré je potrebné rešpektovať!

Vykurovacie teleso je súčasťou vykurovacej sústavy domu, môže túto ovplyvniť z hľadiska funkcie celej vykurovacej sústavy a taktiež z hľadiska rozpočítavania nákladov na vykurovanie bytov. Preto si majiteľ bytu, zástupca vlastníkov bytov pri výmene v spoločných priestoroch, nemôže svojvoľne vykonávať výmenu, ale musí požiadať OSBD o vydanie stanoviska. Z druhého hľadiska je vykurovacie teleso technicky vybavením bytu, preto si musí jeho majiteľ zabezpečiť výmenu na svoje náklady a nie z fondu opráv domu.

Z hľadiska zachovania správnej funkčnosti vykurovacej sústavy je dôležitým prvkom pri vykurovacom telese radiátorový ventil. Vo všetkých bytoch sú namontované termostatické radiátorové ventily, ktoré sa skladajú z tela ventilu a termostatickej hlavice. Majiteľ bytu si môže na svoje náklady vymeniť termostatickú hlavicu bez toho, aby to musel nahlásiť správcovi domu.

Ing. Peter Jaňák

Nesmie však zasahovať do tela ventilu ani ho vymieňať bez súhlasu správcu. Telo ventilu má nastavovaciu časť, ktorou sa reguluje prietok vody do vykurovacieho telesa a tlakové pomery vo vykurovacej sústave. Ventil je nastavený podľa projektu, v ktorom sa na vypočítanú potrebu tepla určí presné nastavenie ventilu. **Zásah do nastavenia ventilu, prípadne jeho výmena za iný typ, má za následok zmenu prevádzkových podmienok vykurovacej sústavy (môže nastať zvýšená hlučnosť v sústave, neprimerané zníženie alebo zvýšenie výkonu vykurovacieho telesa, odznenie susedných vykurovacích telies atď.).** Ovplyvnením vykurovacieho výkonu telesa či už nesprávnym návrhom jeho veľkosti, alebo zásahom do nastavenia radiátorového ventilu, sa ovplyvní meranie spotreby tepla pomerovým rozdeľovačom inštalovaným na radiátore často v neprospech majiteľa bytu.

V uvedenom texte sme chceli zdôrazniť, akú dôležitú úlohu plnia v rámci vykurovacej sústavy bytového domu vykurovacie telesá a radiátorové ventily. Preto je potrebné, aby si majitelia bytov nevymieňali svojvoľne tieto zariadenia, ale aby plánovanú výmenu riešili v spolupráci so zodpovednými pracovníkmi OSBD.

Ing. Miloš Paculík

Rekonštrukcia rozvodov tepla na sídlisku Brehy v Námestove

Bytový podnik Námestovo naplánoval na rok 2015 výmenu primárnych rozvodov tepla na sídlisku Brehy z plynovej kotolne PK5 do jednotlivých bytových domov. Pokračuje ďalšia etapa rekonštrukcie tepelných rozvodov v Námestove. Investícia úverových zdrojov do prvej etapy výmeny rozvodov na sídlisku Stred bude finančne ukončená v tomto roku (10/2014) a tak vznikne priestor na pokračujúcu obnovu bez výrazného zvyšovania koncovej jednotkovej ceny tepla (za predpokladu čerpania eurofondov).

Rekonštrukcia bude realizovaná dvojúrovňovým rozvodom s kompaktnými odbornými stanicami tepla v bytových domoch. Znížia sa takto straty v rozvode tepla a zvýši sa efektivita a hospodárnosť celého rozvodu na sídlisku, ale i v bytových domoch. Podstatne narastie komfort bývania a kvalita teplej vody. Momentálne Bytový podnik pracuje na projektovej dokumentácii a pripravuje podklady k žiadosti na čerpanie eurofondov, aby sa využili v čo najväčšom rozsahu. Nové zmluvy na dodávku tepla počas splatnosti investície už podpísali všetci odberatelia tepla. Rozvody tepla budú trasované novými časťami sídliska Brehy, preto je potrebná trpezlivosť majiteľov bytov pri rekonštrukcii.

Ing. Peter Jaňák

Vyregulovanie vykurovacích sústav po zateplení, vyregulovanie rozvodov teplej vody – Vaše zákonné povinnosti

Zvyšovanie cien energií a plánované znížovanie emisií vypúšťaných do ovzdušia, nútia účastníkov energetického procesu, od výrobcu až po konečného spotrebiteľa, aby sa postupne a plánovane vykonávali opatrenia na znížovanie energetickej náročnosti na vykurovanie bytov a bytových domov. Tento proces je zabezpečený vydávaním a úpravami legislatívnych predpisov, technickými normami, až po dotačnú politiku štátu. Jedným z prvých opatrení, ktoré boli realizované v 90-tych rokoch, bolo vykonanie kompletnej regulácie vykurovacích sústav. Táto okrem technických zásahov do vykurovacích sústav, končila výmenou pôvodných radiátorových kohútov za dvojregulačné radiátorové ventily s termostatickou hlaviceou vo všetkých bytoch. Následne sa rozbehol proces zateplovania bytových domov, ktorý pokračuje dodnes. V dnešnom období je spojené do jedného celku vyregulovanie vykurovacích sústav, ktoré nasleduje po zateplení domu, pretože tieto dve technické opatrenia spolu úzko súvisia.

Dalo by sa povedať, že nastáva druhé kolo regulácie vykurovacích sústav, nakoľko okrem zmeny energetickej potreby domov po zateplení sú opotrebované a strácajú funkčnosť regulačné prvky vo vykurovacích sústavách, nakoľko majú v mnohých prípadoch už viac ako 20 rokov.

Základný zákonný predpis, ktorý v súčasnosti rieši túto problematiku je Zákon č. 555/2005 Z.z., o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V tomto období je v schvaľovaní ďalší zákon o energetickej efektívnosti, ktorý nám prinesie opäť nové povinnosti, resp. upraví nedostatky v predchádzajúcich predpisoch. Schválený a do platnosti vstúpi už čoskoro, najneskôr do konca tohto roka.

V nasledujúcich riadkoch stručne uvádzame povinnosti z platného zákona, ktoré pojednávajú o vykurovacích sústavách v bytových domoch.

Z § 2 ZÁKONA, VYBERÁME:

Postupmi a opatreniami na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov sú:

Určenie a uplatňovanie minimálnych požiadaviek na energetickejšiu hospodárnosť u:

- nových budov,
- existujúcich budov pri ich významnej obnove,
- Z § 6 zákona stavebných konštrukcií a prvkov tvoriacich ich časť, ktoré oddeľujú vnútorné prostredie budov od vonkajšieho prostredia (ďalej len "obalová konštrukcia") a

- technických systémov vykurovania, prípravy teplej vody, vetrania, chladenia a osvetlenia budov a ich kombinácie (ďalej len "technický systém"),

Významnou obnovou budovy sú stavebné úpravy

- existujúcej budovy, ktorými sa vykonáva zásah do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac ako 25 % jej plochy, najmä zateplením obvodového pláštia a strešného pláštia a výmenou pôvodných otvorových výplní. Významnú obnovu budovy možno uskutočniť jej jednorazovou stavebnou úpravou alebo postupnými čiastkovými stavebnými úpravami.

Z § 8 ZÁKONA POVINNOSTI VLASTNÍKA BUDOVY, VYBERÁME:

Vlastník existujúcej budovy je povinný

- a) zabezpečiť reguláciu zásobovania teplom v budove,
- b) zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do jej tepelnej ochrany alebo technického systému,

Druhý základný zákonný predpis, ktorý v súčasnosti rieši túto problematiku, je **Zákon č. 476/2008 Z.z. o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti)** a o zmene a doplnení zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 17/2007 Z. z.

Z tohto zákona vyplývajú pre vlastníkov bytov nasledovné povinnosti, ktoré pojednávajú o vykurovacích sústavách v bytových domoch. Nakoľko sa v zákone pojednáva aj o vyregulovaní rozvodov teplej vody (TV) a tepelnej izolácii rozvodov TV a ústredného kúrenia, uvádzame v texte aj tieto ustanovenia.

Z POVINNOSTI PRI SPOTREBE ENERGIE V BUDOVÁCH, VYBERÁME:

Vlastník veľkej budovy, ktorej celková podlahová plocha je väčšia ako 1 000 m² (ďalej len veľká budova), s ústredným teplovodným vykurovaním je povinný:

- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove,
- vybaviť sústavu tepelných zariadení slúžiacich na vykurovanie automatickou reguláciou parametrov teploty nosnej látky na každom tepelnom spotrebiči v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s trvalým pobytom osôb, (termostatické hlavice)
- s centrálnou prípravou teplej vody je povinný
- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,
- je povinný zabezpečiť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

Povinnosti môže vlastník veľkej budovy previesť zmluvou na správcu. Za splnenie povinnosti v bytovom dome zodpovedá spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca, s ktorým majú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome uzavretú zmluvu o výkone správy.

Z § 7 ZÁKONA, POŽIADAVKY NA TEPELNÚ IZOLÁCIU ROZVODOV TEPLA A TEPLEJ VODY V BUDOVÁCH, VYBERÁME:

Technické požiadavky na tepelnú izoláciu rozvodov tepla a teplej vody ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.

Tepelná izolácia sa na rozvody tepla a teplej vody nemusí použiť, ak

- sú rozvody tepla projektom určené na vykurovanie, prípadne temperovanie priestoru,
- nie je zabezpečená montážna prístupnosť. (v § 2 tohto zákona je definovaný pojem montážna prístupnosť „montážnou prístupnosťou možnosť nainštalovať tepelnú izoláciu rozvodov
- tepla a teplej vody bez zásahov do stavebnej konštrukcie

Z § 17 ZÁKONA, SPOLOČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA, VYBERÁME:

Povinnosti podľa § 6 ods. 1 je vlastník veľkej budovy alebo správca veľkej budovy podľa § 6 ods. 2 povinný splniť **do 31. decembra 2015**. Ak vlastník veľkej budovy alebo správca veľkej budovy podľa § 6 ods. 2 realizuje projekt opatrení na dosiahnutie efektívnosti pri používaní energie vo väčšom rozsahu, ako ustanovuje tento zákon alebo vymení rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti, je povinný splniť povinnosti podľa § 6 ods. 1 **do 31. decembra 2017**.

Z vybratých ustanovení zákonov je možné zhrnúť, že po každom zateplení bytového domu či už ako celku, alebo jeho časti, vzniká povinnosť novej regulácie vykurovacej sústavy v dome. Táto sa realizuje na základe projektovej dokumentácie. V projekte sa vypočíta nová potreba energie na vykurovanie po zateplení, zhodnotí sa technický stav jestvujúcich regulačných armatúr v existujúcej vykurovacej sústave domu a navrhne sa optimálne riešenie regulácie. Výsledné riešenie bude v jednotlivých domoch rôzne, nakoľko v niektorých prípadoch môžu byť existujúce armatúry funkčné a postačí vykonať ich nové prednastavenie a v iných prípadoch bude potrebné vykonať výmenu regulačných armatúr od spoločných priestorov až po radiátorové ventily.

Poistenie bytových domov v správe OSBD Dolný Kubín

Rámcovou poistnou zmlouvou, ktorej bezkonkurenčne výhodné podmienky dojednal Slovenský zväz bytových domov, sú bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín poistené proti týmto rizikám:

- požiar
- víchrica
- živelné udalosti
- voda
- krádež
- ostatné udalosti
- rozbitie skla
- stavebné súčasti budovy
- vandalizmus
- zodpovednosť za škodu vrátane krížovej zodpovednosti.

Poistenie bolo dojednané pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku týchto živelných udalostí: požiar, výbuch, priamy úder blesku, náraz alebo zrútenie posádkou obsadeného lietadla, víchrica, povodeň, záplava, ľadovec, náhly zosun pôdy, zrútenie skál alebo zemin, lavína, pád stromov, stožiarov, zemetrasenie najmenej 6. stupňa, poškodenie budovy, spôsobené ťarchou snehu alebo námrazy.

Pri poistení voči riziku vody ide o:

- vodu unikajúcu z prírodného alebo odvádzacieho potrubia vodovodných zariadení
- kvapalinu alebo paru unikajúcu z ústredného, etážového alebo dialkového kúrenia
- hasiace médium samovoľne unikajúce zo stabilného hasiaceho zariadenia
- kvapalinu unikajúcu zo solárnych systémov alebo klimatizačných zariadení
- chladiarenské médium unikajúce z chladiarenských zariadení a rozvodov
- pretlak kvapaliny v potrubiach a vykurovacích telesách
- pretlak pary v potrubiach a vykurovacích telesách
- zmrznutie vody v potrubiach a vykurovacích telesách.

Pri poistení voči riziku ostatné udalosti ide o:

- náraz vozidla do budovy,
- náhle uniknutý dym v dôsledku poruchy
- nárazová vlna pri prelete nadzvukového lietadla
- pád predmetov na poistenú vec – stromov, stožiarov (nezapríčených ľudskou činnosťou).

Pri poistení vandalizmu ide o poistenie škôd spôsobených postriekaním sprejmi a grafitmi na poistnú sumu 10 000,- € so spoluúčastou 50,- €. Poškodenie postriekaním sprejmi, grafitmi, oblepením plagátmi alebo iné estetické znehodnotenie stien stavby je kryté poistením iba do výšky nákladov na premalovanie alebo vyčistenie časti objektu, ktorá bola znehodnotená. Za znehodnotenú časť objektu sa považuje v tomto prípade iba náhrada nákladov, zodpovedajúca rozsahu znehodnotenia, anapr. pri viacpodlažnom dome vymalovanie len do úrovne tých podlaží, ktoré boli znehodnotením priamo zasiahnuté. Povinnosťou poisteného v prípade vzniku škodovej udalosti je oznámiť vznik škodovej udalosti polícii. Podmienkou pre poskytnutie poistného plnenia je, že škodová udalosť bude šetrená políciou.

Poistenie stavebných súčastí zahŕňa poistenie predmetov, ktoré sú pevne spojené so stavbou (dodatočne dobudovaná klimatizácia, satelity, podlahy, radiátory, okná, dvere, vstavané skrine, kuchynské linky...)

Pri poistení zodpovednosti za škodu vrátane krížovej zodpovednosti:

POISTENIE ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU

– vzťahuje sa na zodpovednosť všetkých vlastníkov za škodu spôsobenú iným osobám (napr. vytopenie spodného bytu pre poruchu práčky, škoda pri rekreačnom športovaní, poškodenie tovaru v obchode alebo na návšteve u známych, a pod.)

KRÍŽOVÁ ZODPOVEDNOSŤ

– zodpovednosť za škodu spôsobenú medzi vlastníkmi navzájom, v súvislosti, napr. s vykonávaním stavebných prác a úprav bytu v bytovom dome.

Spomínaná poistná zmluva prináša pre bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín mimoriadne zvýhodnené sadzby poistného.

Pre porovnanie, kým bytový dom, ktorý je spoločnosťou, chce poistiť bytový dom napr. v Allianz – Slovenskej poisťovni, a.s., na trhovej hodnote vo výške 1 400 000,- €, výška jeho ročného poistného bude 1 274,- €.

Ten istý bytový dom v správe OSBD Dolný Kubín pri poistení na tie isté riziká a na rovnakú trhovou hodnotu zaplatí ročné poistné vo výške 204,- €. Z uvedeného vyplýva, že bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín majú 84 % zľavu na poistnom, čo ročne činí úsporu 1 070,- €. Pri tomto bytovom dome predstavuje mesačná úspora na byt hodnotu 2,79 €.

Čo sa týka plnenia v prípade živelných udalostí, podmienky, ktoré dojednal Slovenský zväz bytových družstiev, na rozdiel od štandardných, ktoré poisťovňa ponúka pre ostatné bytové domy – spoločnosti, sú pre bytové domy v správe OSBD Dolný Kubín bezkonkurenčne výhodné.

Pre porovnanie podmienok uvádzame nasledovné údaje:

Bežná náhrada od poisťovne v prípade škody v zmysle všeobecných poistných podmienok je nasledovná:

100 % poistnej sumy do 20 rokov veku budovy
80 % poistnej sumy od 21 do 40 rokov veku budovy
60 % poistnej sumy od 41 do 70 rokov veku budovy
30 % poistnej sumy od 71 rokov veku budovy

V našej poistnej zmluve, cez ktorú sú poistené budovy v správe OSBD Dolný Kubín, je náhrada od poisťovne dojednaná nasledovne:

100 % poistnej sumy do 70 rokov veku budovy
80 % poistnej sumy od 71 do 80 rokov veku budovy
60 % poistnej sumy od 81 do 100 rokov veku budovy
30 % poistnej sumy od 101 rokov veku budovy.

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, listom a osobne na OSBD Dolný Kubín.

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 účtu, inak bude plnenie zaslané na adresu.

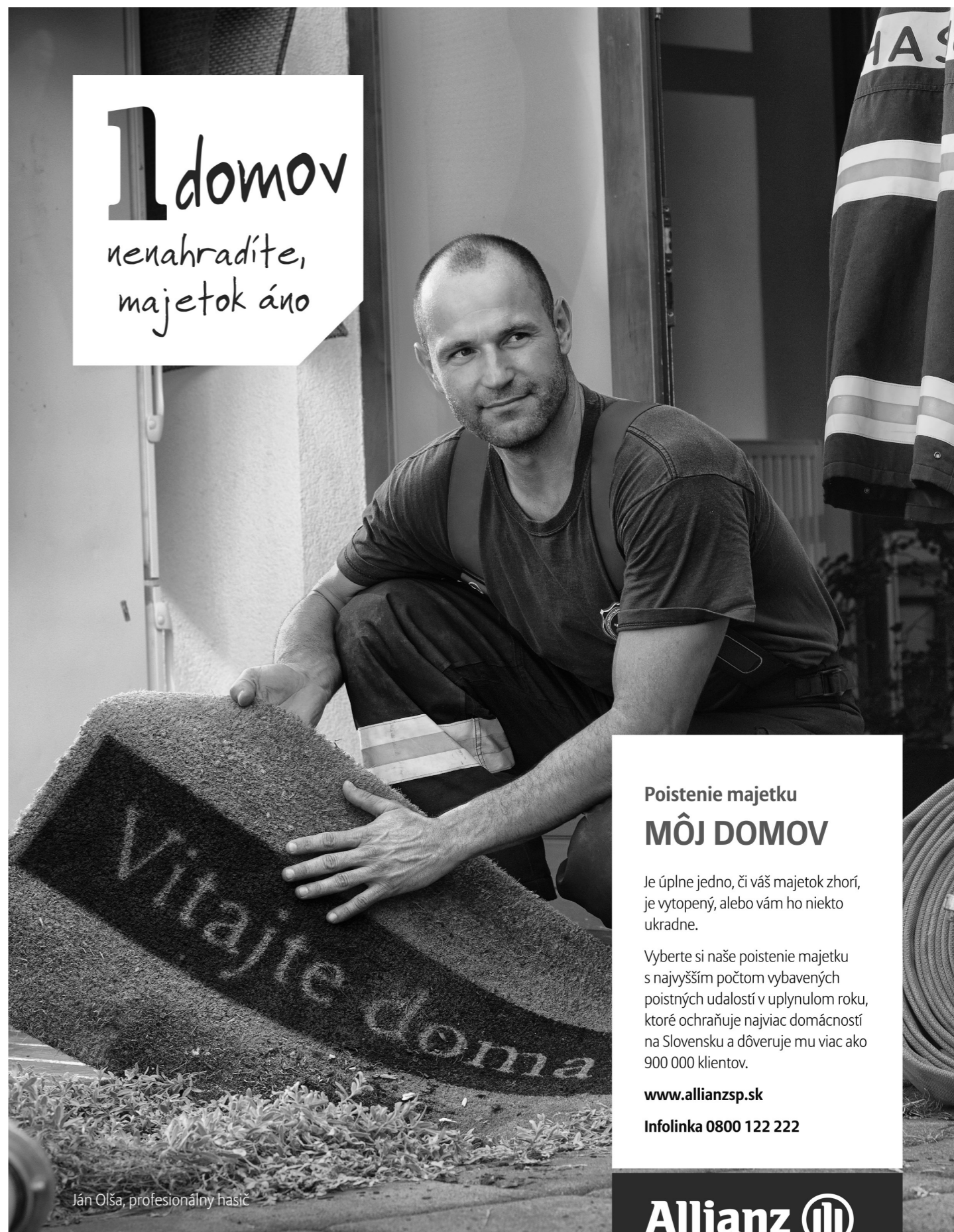
Poistenie bytov cez OSBD je podstatne lacnejšie a zahŕňa aj poistenie zodpovednosti, preto aj pri nahlásení škôd z vlastnej poisťky odporúčam konzultovať s pracovníkom OSBD Ing. Petrom Jaňákom. Z praktických skúseností pri riešení poistných udalostí vieme, že poistné udalosti, ktoré bežne komerčné poisťovne nekryjú, z poistenia OSBD dokážeme likvidovať. Znamená to, že sa na nás môžete obrátiť, aj keď ste u svojej poisťovne neboli úspešní.



Nakoľko v poslednom čase Vás oslovujú jednotlivé poisťovne o prehodnotenie Vašich poistiek domácnosti, dostávame často otázku, čo vlastne nemáte poistené v tejto spoločnej zmluve a je potrebné mať ešte poistené. Podľa vyjadrenia zamestnancov 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. Ľubomíra Skirčáková

1 domov
nenahradíte,
majetok áno



Ján Oľša, profesionálny hasič

Poistenie majetku MÔJ DOMOV

Je úplne jedno, či váš majetok zhorí, je vytopený, alebo vám ho niekto ukradne.

Vyberte si naše poistenie majetku s najvyšším počtom vybavených poistných udalostí v uplynulom roku, ktoré ochraňuje najviac domácností na Slovensku a dôveruje mu viac ako 900 000 klientov.

www.allianzsp.sk

Infolinka 0800 122 222

Allianz 
Slovenská poisťovňa

PONÚKAME NA PRENÁJOM PRIESTORY V DOLNOM KUBÍNE

na adrese Zochova 1117/97 o ploche 369,08 m² na 1 poschodí prístavby OSBD Dolný Kubín.

Ročné nájomné je 14,50 € na m², náklady na vykurovanie sú 5,33€ na m² bez DPH, náklady na vodu a elektrickú energiu sú podľa skutočného odberu z podružných meradiel, ponúkame aj 24 hod. strážnu službu. Budovu prístavby je možno prenajať aj ako celok prízemie + 1 poschodie, celková plocha 663,43m².

Rozhodujeme sa vymenat' rozvody vody a kanalizácie?

Komplexná výmena vnútorných rozvodov vody a kanalizácie v bytových domoch je už niekoľko rokov aktuálnou témou pre majiteľov bytov. Pre výmenu rozvodov sa bytové domy rozhodujú hlavne z dôvodu straty funkčnosti technického stavu zariadenia po jeho životnosti. Odborné materiály uvádzajú životnosť rozvodov vody, armatúr a kanalizačného potrubia od 20 do 40 rokov. Strata funkčnosti sa prejavuje výskytom porúch na potrubí (praskaním kanalizačného potrubia na tvarovkách a spojoch, pretekaním vodovodného potrubia z dôvodu jeho korózie), zanesením potrubia a armatúr teplej vody vodným kameňom (spôsobuje nečistotu vody, zlú cirkuláciu vody) a nevhodnou tepelnou izoláciou potrubí teplej a studenej vody hlavne na stúpačkách.

Výmenu rozvodov teplej vody podmieňujú aj legislatívne predpisy. Ich cieľom je, aby sa zabezpečili rovnaké parametre teplej vody pre všetkých majiteľov bytov. Pri nefunkčnej cirkulácii vody a zlej tepelnej izolácii potrubia má majiteľ na konci rozvodu teplotu vody aj o niekoľko stupňov nižšiu ako majiteľ bytu najbližšie k zdroju, prípadne musí odpustiť značné množstvo vody, aby mu začala tiecť teplá voda. Spotreba teplej vody sa meria vodomermi, ktoré meria len pretečené množstvo vody a nie jej teplotu, preto nevýhodne položený byt

môže platiť viacnásobne viac za teplú vodu, ako byt v blízkosti zdroja teplej vody.

Znenie predpisov je citované v inom článku tohto spravodajcu, preto len v krátkosti zhrnieme. V Zákone č. 476/2008 Z.z. o efektívnosti pri používaní energie, je uvedená povinnosť majiteľov bytov (v ich zastúpení správcom), s centrálnou prípravou teplej vody zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, a súčasne je povinný zabezpečiť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou. Parametre tepelnej izolácie rieši vyhláška č.282/2012 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na tepelnú izoláciu rozvodov tepla a teplej vody. Pri výmene rozvodov vody sa teda zabezpečí splnenie podmienok, ktoré sú stanovené zákonom a to tepelná izolácia potrubí podľa vyhlášky č. 282/2012 Z.z. hydraulické vyregulovanie rozvodov teplej vody podľa zákona č. 476/2008 Z.z.

Z hľadiska hydraulickej regulácie a tepelnej izolácie rozvodov teplej vody (TV) je možné bytové domy v správe OSBD rozdeliť do viacerých kategórií:

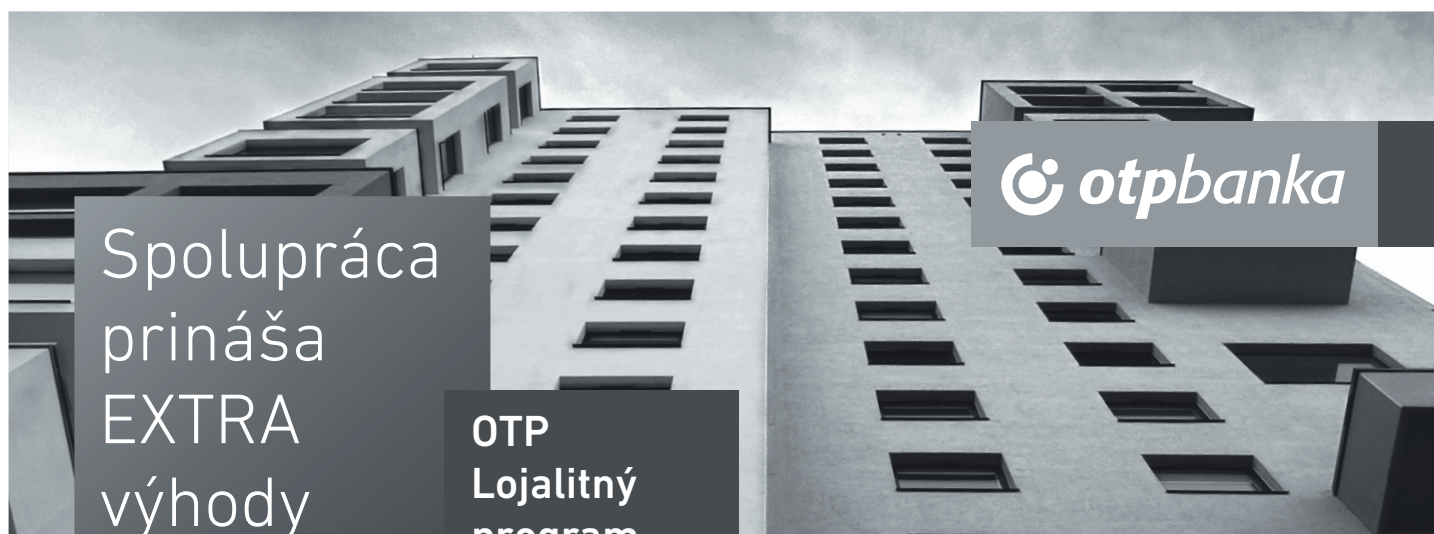
A. Bytové domy, kde sú staré rozvody TV doporučujeme, aby v čo najkratšom čase bola vykonaná obnova celých rozvodov. V tomto prípade sa vypracuje projekt výmeny rozvodov vody a kanalizácie. V projekte sa navrhne vyregulovanie rozvodov TV a tepelná izolácia rozvodov vody podľa zákonného predpisu. Následne sa vykoná realizácia podľa projektových podkladov.

B. Bytové domy, ktoré nenaplánujú výmenu rozvodov do konca roku 2015 (v prípade ak je plánovaná veľká obnova domu tak do konca roku 2017), navrhujeme do potrubia osadiť na jednotlivé stúpačky regulačné armatúry TV a odhadom vykonať nastavenie týchto regulačných armatúr. Takýmto provizórnym riešením sa však nezabezpečí zlepšenie stavu vody či už z hľadiska jej čistoty a taktiež teplotných parametrov teplej vody.

C. Bytové domy kde sú nové rozvody TV a bola vykonaná hydraulická regulácia rozvodov teplej vody doporučujeme osadiť na stúpačky regulačné armatúry TV na jednotlivé stúpačky a odhadom vykonať nastavenie týchto regulačných armatúr.

D. Bytové domy kde sú nové rozvody TV a bola vykonaná hydraulická regulácia rozvodov nie je potrebné robiť žiadne úpravy.

Záverom chceme majiteľom bytov zdôrazniť, že na nové rozvody sa už nepoužívanú potrubia z pozinkovaných rúr, ale sa používajú plastohliníkové rúry, prípadne potrubia z ušľachtilejších materiálov. Taktiež sa likvidujú azbestové kanalizačné potrubia a nahrádzajú sa zdravotne neškodnými plastovými potrubiami. Nové materiály tak okrem už popísaného zlepšenia stavu technického zariadenia, prispievajú aj k zlepšeniu hygieny a ochrany zdravia užívania bytových domov.



Spolupráca
prináša
EXTRA
výhody

OTP
Lojalitný
program
- vlastníci
bytov

 **otpbanka**

Váš správca bytového domu je vážnym partnerom OTP Banky. Využite Extra benefity, ktoré Vám osobne táto spolupráca prináša.

Bližšie informácie Vám radi poskytneme v pobočke OTP Banky v Dolnom Kubíne na Radlinského 1729.

www.otpbanka.sk • 0850 111 222

OTP Banka
Dôverujeme si navzájom

Spravodajca OSBD Dolný Kubín

Vychádza podľa potreby. **Vydáva:** OSBD, ul. Zochova 1117/97, Dolný Kubín. **Zodpovedný za tlač:** Ing. Yvona Kenderová. **Redakčná rada:** Ing. Emília Sucháňová -**es**- Mgr. Miroslava Murgašová -**mm**- Mgr. Ľubica Medzihradská -**lm**- Ing. Peter Jaňák -**pj**- Ing. Miloš Paculík -**mp**- Alena Antolová -**aa**- Dana Sálusová -**ds**- Elena Janošková -**ej**- Ing. Jaroslava Hadová -**jh**- **Grafická úprava a tlač:** PrintArt Media s.r.o., Vydávanie povolené OÚ - ORR a IOV Dolný Kubín pod č. 1/2001 zo dňa 9. 5. 2001, **Kontakt:** osbddk@osbddk.sk | www.osbddk.sk