

# Spravodaj

Ročník X.

Číslo 1

December 2010



informačný spravodaj OSBD Senica

## Vážení čitatelia,

dostáva sa vám do rúk informačný spravodaj OSBD Senica v období, keď na každého z nás začína vplývať predvianočný zhon a blížiaci sa koniec roka. Je čas hodnotiť a stanovovať si plány. V priebehu roka sme sa stretli so zástupcami vlastníkov bytových domov viacej krát, naposledy v mesiaci november 2010. Dôležitým stretnutím bolo aj Zhromaždenie delegátov v máji 2010, kde boli schválené aj nové Stanovy, ktoré sú súčasťou tohto spravodaja. Tieto sú základným dokumentom pri našej hlavnej činnosti – správa a údržba bytového a nebytového fondu. Pri tejto činnosti sa stretávajú rôzne záujmy, názory a požiadavky vlastníkov bytov. Tieto je potom nutné zosúladiť tak, aby boli prijateľné pre všetkých v dome a zároveň neboli v rozpore so zákonnými ustanoveniami.

Ako ostatné roky i tento rok sme svoju činnosť zamerali aj na obnovu bytových domov formou zateplovania obvodových múrov, opravy striech so zateplením, výmenou vchodových dverí a okien v spoločných priestoroch bytových domov. Zateplovanie budov umožňuje dosiahnuť splnenie súčasných náročných tepelno-technických požiadaviek.

Súčasne však vytvára v byte tepelnú pohodu, zabraňuje zatekaniu do obvodového plášťa a do pôvodných stykov a spojov panelov.

Aj v tomto roku sme zaznamenali dôsledky finančnej krízy, ktorá sa prejavila hlavne zvýšením dlžôb užívateľov bytov. Žiaľ je to na úkor účtov bytových domov, čo sa môže prejavovať problémami s vyplácaním faktúr za služby.

V budúcom roku nás čaká okrem iného splnenie ustanovení novely zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení t. j. nový spôsob výpočtu plochy bytu a tým nové predpisy „nájomného“, zmeny v informačnom systéme, voľby členov predstavenstva a kontrolnej komisie, obnova bytového fondu vrátane energetických certifikátov.

Na záver chcem poďakovať za vykonanú prácu všetkým zástupcom vlastníkov, samosprávam, členom družstva i zamestnancom družstva a popriať príjemné prežitie Vianočných sviatkov a veľa zdravia šťastia a úspechov v novom roku.

**Ing. Alexander Janovič**  
predseda OSBD Senica



## Analógová televízia ostane aj po roku 2012

V súčasnosti i napriek tomu, že zavádzanie digitálnej televízie sa každým dňom rozširuje u nás i v okolitých štátoch, analógový televízny príjem využíva väčšina slovenských domácností. V domoch, kde je dodávaný televízny signál prostredníctvom spoločností Kabsen s.r.o. a Holkatel s.r.o. t. j. Skalica, Holíč, Šaštín, Rohožník, Jablonica, kábloví operátori týmto vychádzajú v ústrety domácnostiam, ktoré neprešli a najbližšie roky ani neplánujú prejsť na digitálny televízny príjem. V súčasnosti využíva analógový televízny príjem väčšina slovenských domácností. Kábloví operátori budú preto signál analógovej televízie šíriť vo svojich sieťach aj po roku 2012, keď sa začne oficiálny prechod na digitál. Dôvodom je taktiež fakt, že iba káblová analógová televízia umožňuje pripojiť televízny signál do všetkých televízorov v domácnosti bez potreby prídavných zariadení (set top boxov). Ďalším dôvodom je, že kvalitná káblovka ponúka porovnateľný počet programov ako digitálna televízia a kvalitu obrazu porovnateľnú s televíznym formátom standard digital. Diváci tak nebudú musieť investovať do set top boxov, satelitných kompletov či nových televíznych prijímačov.

Bolo zaznamenaných už niekoľko prípadov, keď predajcovia niektorých operátorov zavádzajú ľudí, že analóg končí aj v televíznych káblových rozvodoch. Je to výmysel, ktorého jediným cieľom je pre-

dať ľuďom službu, ktorú často nepotrebujú a k tomu ešte za viac peňazí. Podomoví predajcovia s týmto účelom navštevujú najmä dôchodcov, ktorých sa presvedčivým vystupovaním často podarí predať televíznu službu dokonca s viacročnou viazanosťou, alebo najdrahší balíček služieb, pričom im stačí lacnejší resp. základný balíček programov. Keď týmto ľuďom začnú chodiť mesačné faktúry na podstatne vyššie ceny ako doposiaľ, je už žiaľ neskoro. Operátor trvá na dodržiavaní zmluvy, aj napriek tomu, že zmluva bola podpísaná na základe poskytnutia nepravdivých alebo zavádzajúcich informácií zo strany podomových predajcov.

Je jednoznačné:

Analógová televízia bude aj po roku 2012

- Analógová televízia nekončí: Prevádzkovatelia káblovej televízie v uvedených lokalitách KABSEN s.r.o. a Holkatel s.r.o. budú i naďalej zabezpečovať služby spojené s retransmisiou - vysielaním TV programov a budú šíriť analógovú televíziu naďalej po roku 2012, paralelne s digitálnou televíziou
- Iba analógová káblová televízia umožňuje pripojenie všetkých televízorov v domácnosti bez prídavných zariadení (set top boxov) a ponúka kvalitu obrazu porovnateľnú s formátom standard digital

## Realizácia obnovy bytového domu

Súčasťou každodenného života vlastníkov a nájomcov sa stáva zatepľovanie, bytové domy obstané lešením, po zdemontovaní ktorého sa objavujú nové, rôznofarebné fasády.

Dodatočné zateplenie bytových domov je vnímané hlavne ako opatrenie na úsporu vykurovacích nákladov, pričom nedocenený je jeho ďalší prínos, a to ochrana obvodového plášťa, zabránenie prehrievaniu vnútorných priestorov v letných mesiacoch, odstránenie zatekania do medzipanelových špár, ale i krajší vzhľad budovy. Často je potrebné zrealizovať aj ďalšie revitalizačné práce – strecha, balkóny, výplne otvorov, výmeny rozvodov inštalácií, výťahy. Všetky tieto práce vyžadujú nemalé finančné náklady, preto je dôležité venovať pozornosť výberu správneho dodávateľa.

Ak ste sa rozhodli pustiť sa do obnovy Vášho bytového domu, je potrebné si uvedomiť, že tento proces nie je vôbec jednoduché zvládnuť bez odborných znalostí a skúseností.

### Výber správneho dodávateľa – záruka kvalitného užívania obnoveného domu

Prvým dôležitým krokom je výber zodpovedného projektanta, ktorý vypracuje projektovú dokumentáciu, obsahujúcu aj rozpočet, technický popis, presnú definíciu druhu a parametrov, použitých materiálov a technológií. Projekt pre stavebné povolenie nie je vždy postačujúci, pretože neobsahuje všetky potrebné detaily. Úspešnosť obnovy bytového domu vo veľkej miere závisí od kvality projektu. Na základe takto spracovanej projektovej dokumentácie je možné pristúpiť k osloveniu firiem o vypracovanie cenovej ponuky a k výberu dodávateľa.

Samozrejmosťou, požadovanou od potenciálnych záujemcov je predloženie napr. licencie na vykonávanie zatepľovacích prác a referencie z predchádzajúcich stavieb s uvedením adresy investora, poprípade kontaktu, kde je možné si spokojnosť s realizáciou overiť. Pri výbere dodávateľa je dobré sa rozhodovať nielen podľa ceny, ale treba zohľadniť aj jednotkové ceny za jednotlivé položky a preveriť, či sú nacenené všetky práce, ktoré sa budú realizovať. Podľa celkovej ceny sa dá vybrať vtedy, ak je podkladom pre jej stanovenie podrobný a bezchybný projekt, čo sa však stáva skôr výnimočne. Nedokonalý projekt umožní menej zodpovedným a kvalifikovaným dodávateľom použiť v ponuke menej kvalitné a tým lacnejšie riešenie. Zodpovedný dodávateľ chyby projektu odstráni a urobí návrh kvalitnejšej realizácie. Tým vznikajú neporovnateľné podmienky ponuky a spravidla nesprávne rozhodnutie schôdze vlastníkov. Tento stav ťažko zmení zmluva o dielo, ktorú je potrebné vždy uzatvoriť. V neposlednom rade je potrebné vybrať si odborne spôsobilú osobu, ktorá bude zabezpečovať výkon činnosti stavebného dozoru. Jeho povinnosťou je kontrola kvality práce dodávateľa, množstvo vykonanej práce, použitie certifikovaných materiálov a dodržiavanie technologického postupu. Stavebný dozor sa zúčastňuje na kontrolných dňoch stavby, práce preberá a vyjadruje sa k nim zápisom do stavebného denníka.

### Financovania obnovy bytového domu

Financovanie obnovy bytového domu je možné realizovať viacerými spôsobmi. Je však potrebné, aby bolo schválené potrebnou väčšinou na schôdzi vlastníkov bytového domu. Celý proces financovania zabezpečí OSBD Senica na základe požiadaviek vlastníkov.

Možnosti financovania obnovy bytového domu sú nasledovné:

- fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu

Možnosti financovania z fondu prevádzky, údržby a opráv závisia od zostatku tohto fondu. Je možné z neho financovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení 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 lodžií.

- na splátky od zhotoviteľa

Je možné realizovať na základe dohody a ponuky zhotoviteľa. Štandardne požadujú zhotovitelia prvú zvýšenú platbu (cca 30 – 50 % z celkovej ceny diela) a následne mesačné, resp. štvrťročné platby. Je potrebné, aby takáto možnosť bola súčasťou cenovej ponuky zhotoviteľa. Možnosť jej využitia závisí od výšky prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu a mesačnej tvorby tohto fondu.

- bankový úver

Možnosť financovania prostredníctvom úveru je závislá od výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Vo väčšine prípadov je potrebné pri schvaľovaní úveru zároveň zvýšiť tvorbu fondu. Výška maximálnej mesačnej splátky úveru môže byť v rozsahu od 70 % mesačnej tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu (týka sa bytových domov s výťahmi) až do 85 % mesačnej tvorby fondu.

Financovať prostredníctvom úveru je možné až 100 % nákladov na obnovu bytového domu.

Za úver sa neručí záložným právom na nehnuteľnosť. Ručenie sa realizuje prostredníctvom záložného práva na pohľadávky fondu prevádzky, údržby a opráv a vinkuláciou (blokáciou) jednej až troch mesačných splátok úveru na bankovom účte bytového domu, v zmysle podmienok banky.

Maximálna doba splácania úveru sa v závislosti od jednotlivých bánk pohybuje v rozsahu max. 20 až 25 rokov.

Výška úrokovej sadzby závisí od viacerých faktorov, akými sú typ úrokovej sadzby (variabilná, fixná), výška úveru, doba splácania, vývoj na finančnom trhu. V súčasnosti sa celkové úrokové sadzby pohybujú vo výške cca 4 - 5,5 % p. a..

Táto forma zabezpečenia financovania z cudzích zdrojov je v súčasnosti dostupná a rýchla.

- úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania

Výhodou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) je úrok vo výške 1 % p. a.. Maximálna doba splatnosti je 20 rokov.

Nevýhodou tohto úveru je, že bytový dom musí mať vo fonde prevádzky, údržby a opráv vlastné zdroje vo výške min. 20 % nákladov na obnovu bytového domu (nie je možné nahradiť bankovým úverom). Zároveň má ŠFRB obmedzené prostriedky na poskytovanie úverov na 1 rok. Žiadosti je možné podávať počas celého roka. Schvaľovanie a prideľovanie úverov je však závislé od poradia doručenia žiadostí do ŠFRB v rámci roka.

Ručenie za tento úver je možné prostredníctvom bankových záruk (sú spolplatnené) záložným právom na nehnuteľnosť alebo prostredníctvom záložného práva na pohľadávky fondu prevádzky, údržby a opráv.

Celý proces žiadosti a schválenia úveru zo ŠFRB je časovo náročný a preto, ak bytový dom uvažuje o tomto spôsobe financovania, doporučujeme v záujme úspešnosti začať s potrebnými krokmi min. 3 mesiace pred začiatkom roka. Viac informácií je k dispozícii aj na webovej stránke [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

(pokračovanie na str. 3)



## Realizácia obnovy...

(dokončenie zo str. 2)

- dotácia na odstránenie systémových porúch

O dotáciu je možné žiadať iba na presne stanovené systémové poruchy, ktoré sú uvedené v príslušnom právnom predpise (zákon č. 443/2010 Z. z.), a to max. do výšky 30 % (max. 13,- €/m<sup>2</sup>) až 50 % (max. 19,- €/m<sup>2</sup>) oprávnených nákladov určených v projekte, v závislosti od druhu systémovej poruchy. Vypracovanie projektov pre žiadosti o dotáciu je finančne náročnejšie ako projekty bez dotácie.

Žiadosti o dotáciu sa predkladajú od 15. januára do 28. februára na príslušný krajský úrad. Finančné prostriedky na dotácie sú obmedzené na každý rok a pre každý kraj samostatne.

Rozhodnutie o pridelení dotácie závisí od bodového hodnotenia, ktoré závisí najmä od výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, termínu podania žiadosti, uskutočňovania iných opráv v predchádzajúcich rokoch, opakovanej žiadosti o poskytnutie dotácie, uzatvorenej zmluvy o dielo so zhotoviteľom atď..

### Financovania obnovy bytového domu

Celý proces prípravy, žiadosti a schválenia dotácie na odstránenie systémových porúch je časovo náročný a preto, ak bytový dom uvažuje o tomto spôsobe financovania, doporučujeme v záujme úspešnosti začať s potrebnými krokmi (schválenie vypracovania projektu a výber dodávateľa projektu, zadanie vypracovania cenových ponúk dodávateľom, výber dodávateľa a pod.) min. 4 mesiace pred začiatkom roka. Viac informácií je k dispozícii aj na webovej stránke Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR [www.telecom.gov.sk](http://www.telecom.gov.sk) v sekcii Výstavba - Bytová politiky a mestský rozvoj.

Všetky zámery na financovanie obnovy bytového domu doporučujeme vopred konzultovať s OSBD Senica, aby bolo možné predísť nedostatkom a chybám, ktoré môžu vzniknúť v celom procese schvaľovania financovania a následne spôsobujú predĺžovanie času na zabezpečenie financovania.

Taktiež si dovoľujeme požiadať zástupcov vlastníkov a zapisovateľov zápisníc zo schôdzí vlastníkov, aby pri písaní zápisníc, v ktorých sa rozhoduje o financovaní prostredníctvom úverov, kontaktovali OSBD Senica z dôvodu poskytnutia vzorov uznesení, ktoré je potrebné uvádzať v zápisniciach zo schôdzí vlastníkov.

### **OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV V SPRÁVE OSBD SENICA – FASÁDY, ZATEPLENIE**

Lokalita	Rok 2010	Celkom
Senica	6	19
Myjava	9	21
Skalica	3	7
Holíč	1	3
Brezová	3	3
Rozptyl	5	10

## Pokyny OSBD Senica ako postupovať pri stavebných úpravách v bytoch

OSBD Senica je správcom 9639 bytov, z toho vo vlastníctve družstva je 939 bytov. Vek domov sa pohybuje od 15-50 rokov, čo z hľadiska životnosti a údržby bytov signalizuje, že je najvyšší čas na údržbu a obnovu bytov a domov.

V priebehu výstavby za obdobie 50 rokov, boli použité rôzne stavebné systémy a stavebné systavy s rôznym riešením prenosu statických zaťažení.

Prvými stavbami boli tehlové varianty, prešlo sa na variant so siporexových kvádrov a posledným a najrozšírenejším systémom boli panelové domy. Je to systém horizontálnych a vertikálnych konštrukcií panelových prvkov, kde akýkoľvek zásah ovplyvňuje prakticky celú nosnú konštrukciu domu (i zásah do balkonu a lodžie).

Je pochopiteľné, že vlastníci a nájomníci bytov si chcú rôznymi úpravami svoje byty vylepšovať a zveľaďovať. Pri tejto činnosti je potrebné z hľadiska stavebného zákona 50/76 Zb. a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 182/92 Zz. dodržať určité pravidlá a pokyny, aby neprišlo k poruchám domu alebo ohrozeniu záujmov spolubývajúcich.

OSBD Senica po predchádzajúcich poradách a konzultáciách so stavebnými úradmi v jednotlivých mestách a obciach nášho regiónu a s použitím metodických pokynov MVRR-SR "Zásahy do nosných konštrukcií panelových domov", sa rozhodlo vydať tieto pokyny, ako majú jednotliví vlastníci a nájomcovia bytov postupovať pri ich obnove.

Okrem už spomínaných tehlových a pórobetónových variant rôzneho typu sa tak, ako na väčšine Slovenska i v našom regióne stávali panelové domy typu T 06B variant Nitra.

Z hľadiska spôsobu a veľkosti vplyvu na nosné konštrukcie, je možno stavebné úpravy rozdeliť do troch skupín.

### A Stavebné úpravy – udržiavacie.

Tieto stavebné úpravy nemajú žiaden resp. len zanedbateľný vplyv na nosné konštrukcie bytového domu.

Do tejto kategórie patria úpravy:

- výmena povrchových vrstiev omietok a podláh pri dodržaní pôvodnej hmotnosti
- výmena vedení elektroinštalácie, UK, SV, TUV, plynu a kanalizačných odpadov za podmienky, že potrebné otvory neprekročia rozmer 8x8 cm a neporuší sa ocelová výstuž.
- výmena okien a dverí do bytu pri dodržaní ich tvaru rozmeru, farebnosti a hmotnosti.
- výmena zárubní dvier za podmienky, že sa neporuší konštrukcia stien a priečok.

Tieto práce nieje potrebné nahlasovať na OSBD ani stavebný úrad. Musia byť však vykonané odborne resp. oprávnenou organizáciou.

### B. Stavebné úpravy jednoduchého prevedenia.

Sú to stavebné úpravy, ktoré sú zásahmi do nosných konštrukcií a statiky menšieho rozsahu.

Do tejto kategórie patria:

- vyrezanie menšieho otvoru do nosnej i nenosnej priečky
- odstránenie nenosnej priečky
- zasklenie balkóna a lodžie
- výmena podlahových a obkladových vrstiev za ťažšie
- výmena bytového jadra
- postavenie novej priečky
- výmena drevenej lodžiovej steny

U týchto úprav je potrebné doložiť projekt úprav s priloženým jednoduchým statickým výpočtom dotknutých stavebných prvkov a vyjadrením autorizovaného inžiniera – statika.

U OSBD treba požiadať o stanovisko a príslušný stavebný úrad o ohlásenie alebo o stavebné povolenie.

### C. Zložité stavebné úpravy.

Do tejto kategórie sú zahrnuté tieto úpravy a zmeny:

- vyrezanie otvorov do nosnej konštrukcie stien a stropných panelov

(pokračovanie na str. 4)

## Pokyny OSBD Senica...

(dokončenie zo str. 3)

- odstránenie celej steny nosnej konštrukcie – vybúranie viacerých menších otvorov v jednom nosnom alebo stropnom paneli
- porušenie predpätých rámciekov stien, stropov a podláh
- úpravy zasahujúce do stykov nosných konštrukcií /rohy, kúty/

Pri týchto zásahoch, ktoré majú podstatný vplyv na statiku, je potrebná projektová dokumentácia, doložená komplexným statickým výpočtom zohľadňujúcim skutočný stav všetkých stav dielcov, spojov a predchádzajúcich úprav v dome. Projekt musí byť vypracovaný autorizovaným inžinierom statickom.

Pri týchto úpravách je treba požiadať OSBD o stanovisko a príslušný stavebný úrad o stavebné povolenie.

Ako má teda vlastník resp. nájomca bytu pri stavebných úpravách?

Najčastejšie sa žiadosti týkajú týchto prác:

### a. výmena okien

Pri výmene okien za rovnaké s rovnakým členením, rozmerom a farbou, netreba tieto práce nahlasovať na OSBD ani na stavebný úrad.

V prípade zmeny členenia, rozmeru a farebnosti od ostatných okien v dome je potrebné žiadať doložiť súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov schválený na schôdzi vlastníkov domu.

### b.zasklenie lodžie alebo balkónu.

Tento zásah výrazne mení vzťah domu a spoločných častí a môže mať vplyv na ďalšie susediace byty. K žiadosti a jednoduchému výkresu zasklenia je potrebné doložiť súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ktorý bol daný na schôdzi vlastníkov domu v zmysle zákona 182/93 Zz. OSBD vydá k tejto úprave stanovisko, ktoré sa prikladá k žiadosti ohlásenie stavby na príslušný stavebný úrad.

Jednou s podmienok v stanovisku bude povinnosť odstrániť zasklenie v prípade zateplovania fasády domu.

### c.výmena resp. prestavba bytového jadra.

Tieto práce ovplyvnia statiku domu a je preto potrebné žiadať o prestavbu doložiť projektom a statickým výpočtom. Po vydaní stanoviska OSBD Senica požiada stavebník príslušný stavebný úrad o vydanie rozhodnutia resp. stavebného povolenia na požadovú úpravu, alebo prestavbu bytového jadra. Po ukončení prác doloží na technický úsek OSBD požadované doklady (revízne správy) a písomné prehlásenie stavebného dozora resp. dodávateľskej organizácie, že práce boli zrealizované v zmysle schváleného statického posudku a boli dodržané stanovené podmienky.

### d. vykonávanie zásahov do nosných i nenosných stien v byte.

V týchto prípadoch ide o veľký zásah do statiky domu a je na to potrebné vydanie stavebného povolenia, pretože nosná stena je v zmysle zákona považovaná za spoločné časti domu. Vlastník k žiadosti o úpravu priloží projekt úprav, statický posudok zohľadňujúci skutočný stav stien i v ostatných bytoch, súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a po ukončení prác písomné prehlásenie stavebného dozora, že práce boli prevedené podľa schváleného projektu a statického posudku a boli dodržané všetky podmienky uložené stavebným úradom a správcom t.j OSBD.

### e. umiestňovanie rôznych zariadení na fasádu domu. (klimatizácia, satelity, internet sušiaci bielizeň a pod.)

Vzhľadom na to, že sa jedná o spoločné časti domu, ich umiestnenie rieši OSBD v rámci zákona 182/93Zz. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

O umiestnení takýchto prvkov rozhodujú vlastníci bytov v dome podľa domového poriadku a to súhlasným stanoviskom vlastníkov a obzvlášť ešte tých ktorí sú v tomto prípade dotknutí bezprostredne. Vlastník musí predložiť žiadosť na OSBD doloženú súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

### f. prenájom spoločných priestorov (práčovne, kočíkárne, schodiskové priestory a pod.)

O prenájme spoločných priestorov rozhodujú vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou bývajúcich. Môžu byť využívané iba na účely určené rozhodnutím schôdze vlastníkov. Užívanie na iné účely správcu OSBD Senica nedoporučuje.

Záver.

Vlastníci bytov si musia byť vedomí toho, že na každý byt sa vzťahujú spoluvlastnícke práva ostatných obyvateľov domu. Majú preto právo a povinnosť rozhodovať o úpravách dotýkajúcich sa ich domu.

Je preto potrebné, aby vlastník bytu, ktorý chce previesť uvedené úpravy, požiadal správcu domu t.j. OSBD Senica o vydanie stanoviska k požadovanej úprave. V stanovisku sa OSBD vyjadří a určí podmienky za akých je možné úpravy previesť.

Nedodržanie uvedeného postupu a prevedenie úprav bez súhlasného stanoviska OSBD a rozhodnutia stavebného úradu, môže byť považované za priestupok a v priestupkovom konaní mu môže byť príslušným stavebným úradom uložená pokuta.

Tiež upozorňujeme žiadateľov, že ak i pri povolených stavebných úpravách alebo montáži doplnkových zariadení na fasádu domu príde k poškodeniu fasády, iného bytu, alebo spoločných priestorov, budú povinní takto spôsobené škody uhradiť v plnej výške (Zákon 72/2010 Zz.)

Žiadosti o úpravy bytov zasielajte na adresu:

Okresné stavebné bytové družstvo  
technický úsek

Štefánikova 718

905 01 Senica

Kontakty: Richard Kalman technik OSBD

Telefón 034/6940724

e-mail :kalman.richard@osbdse.sk

**Pavel Sopúšek**  
Člen predstavenstva OSBD  
a predseda technickej komisie

## Uskutočnili sa porady zástupcov vlastníkov samospráv...

Tak ako každý rok i tento OSBD Senica vykonalo porady zástupcov vlastníkov samospráv. Porady sa vykonávajú za účelom operatívnej spolupráce medzi Predstavenstvom OSBD Senica, vedením družstva a samosprávami vlastníkov. Porád sa zúčastňujú predseda družstva, námestníci a členovia predstavenstva a kontrolnej komisie za príslušnú lokalitu.

A čo býva programom týchto porád? Predovšetkým informácie o celkovom dianí na bytovom družstve, ako napr. nové smernice, meracia a regulačná technika, nedoplatky na nájomnom, hospodárenie jednotlivých stredísk družstva.....

Neoddeliteľnou súčasťou týchto porád je diskusia. Jednotliví zástupcovia vlastníkov samospráv vznášajú aktuálne dotazy a problémy, ktoré sa týkajú domov, ich práce a činnosti. Na dotazy je odpovedané priamo na porade, prípadne písomne.

A akým spôsobom sú prenášané informácie na bývajúcich v domoch v správe OSBD Senica? Uvedené sa vykonáva prostredníctvom členských schôdzí vlastníkov samospráv. Je preto v záujme každého bývajúcего, aby sa týchto schôdzí zúčastňoval.

A čo môžeme konštatovať záverom? Snahou družstva je dosahovať dobré výsledky vo všetkých oblastiach svojej činnosti a jednou z nich je i informovanosť o dianí na družstve.

Preto na záver patrí vďaka našim zástupcom vlastníkov samospráv, ktorí svojou prácou prispievajú k dobrým výsledkom OSBD Senica.

## Zmeny mesačných zálohových predpisov

### Zvýšenie sadzby dane z pridanej hodnoty od 01.01.2011

K úprave mesačných zálohových predpisov od 01.01.2011 bude OSBD Senica nútené pristúpiť na základe schválenej zmeny zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (v čase uzávierky Informačného spravodaja OSBD Senica je novela schválená Národnou radou SR, nebola však ešte zverejnená v Zbierke zákonov). Táto novela mení s účinnosťou od 01.01.2011 výšku základnej sadzby DPH z 19 % na 20 %. Na základe tejto zmeny dôjde k navýšeniu v týchto položkách mesačných zálohových predpisov:

		do 31.12.2010	od 01.01.2011
<b>Poplatok za správu</b> (byty a nebytové priestory, s výnimkou garáží)	základ DPH	5,26 €	5,26 €
	DPH	19 % - 1,00 €	20 % - 1,05 €
	celkom s DPH	6,26 €	6,31 €
<b>Poplatok za správu</b> (garáže)	základ DPH	1,05 €	1,05 €
	DPH	19 % - 0,20 €	20 % - 0,21 €
	celkom s DPH	1,25 €	1,26 €

Zmena výšky sadzby DPH sa v prípade poplatku za správu bude týkať iba vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Na poplatok za havarijnú pohotovostnú službu nebude mať zvýšenie sadzby DPH žiadny vplyv [základ DPH 0,17 € + DPH (19 % alebo 20 %) 0,03 € = celkom s DPH 0,20 €].

V prípade poplatku za správu ide o zmeny v minimálnom rozsahu, kde by zvýšenie mesačnej úhrady v prípade bytov a nebytových priestorov (okrem garáží) predstavovalo 0,05 €. Z tohto dôvodu OSBD Senica vykoná túto úpravu mesačných preddavkov podľa možnosti administratívne tak, že o výšku zvýšenia platby za poplatok za správu (0,05 €) zníži inú položku mesačného zálohového predpisu (napr. náklady na vykurovanie, teplá úžitková voda, studená voda a pod.).

Na základe takéhoto postupu sa nezmení celková výška mesačného zálohového predpisu a jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov nebudú musieť zmeniť svoje trvalé príkazy v banke.

Jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov nebudeme v tomto prípade doručovať vytlačené mesačné zálohové predpisy, nakoľko celková výška mesačných platieb sa nezmení.

V prípade, ak nebude možné kompenzovať zvýšenie DPH voči inej položke mesačného zálohového predpisu (bude sa týkať najmä niektorých nebytových priestorov a garáží), OSBD Senica zašle nový mesačný zálohový predpis týmto vlastníkom nebytových priestorov a garáží.

### Zmena v tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv od 01.04.2011

Na základe poslednej novelizácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 01.04.2010, o ktorej OSBD Senica informovalo na schôdzkach vlastníkov jednotlivých bytových domov v lete 2010 a všetci vlastníci boli zároveň o tejto zmene informovaní prostredníctvom písomného oznámenia k úprave zmlúv o výkone správy, dochádza na bytových domoch v správe OSBD Senica s termínom od 01.04.2011 k zmene v spôsobe tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Novelizovaný zákon rieši tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v § 10, ods. 1 nasledovne:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.“

Na základe tohto ustanovenia zákona bude od 01.04.2011 upravená v mesačných zálohových predpisoch tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv tak, že základom pre túto tvorbu bude veľkosť podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov, vrátane garáží (na základe podlahovej plochy sa v zmysle uvedeného zákona stanovuje spoluvlastnícky podiel), ku ktorej bude pripočítaných 25 % plochy balkónov, lodží a terás jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Takto stanovená plocha jednotlivých bytov a nebytových priestorov (vrátane garáží) bude vynásobená schválenou tvorbou fondu pre-

vádzky, údržby a opráv na 1 m<sup>2</sup> vo vašom bytovom dome.

V prípade, ak by sa celková tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv mala po tejto zmene znížiť (úžitková plocha domu je väčšia ako nová plocha pre tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv), OSBD Senica zachová celkovú tvorbu za bytový dom platnú do 31.03.2011 aj naďalej a stanoví výšku preddavku jednotlivých bytov a nebytových priestorov podielom podľa novej plochy.

V dôsledku tejto zmeny v spôsobe tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv môže prísť, najmä v bytových domoch, v ktorých majú byty dva balkóny alebo lodžie, resp. majú komoru mimo bytu, k výraznejšiemu navýšeniu (cca o 3,- až 5,- € mesačne). Zástupcov vlastníkov takýchto bytových domov budeme informovať v priebehu decembra 2010 a budeme žiadať najneskôr do 20.01.2011 o stanovisko ako postupovať pri úprave v tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv od 01.04.2011.

K ďalším úpravám mesačných zálohových predpisov od 01.04.2011 sa v súčasnosti nevieme vyjadriť, pretože nie sú ešte známe ceny energií (vykurovanie, teplá úžitková voda, studená voda) na rok 2011, ani výška inflácie za rok 2010.

## OSBD Senica ďakuje

Okresné stavebné bytové družstvo Senica ďakuje všetkým tým zástupcom vlastníkov bytov, ktorí v roku 2010 skončili svoju činnosť, za ich dlhoročnú náročnú prácu v prospech ich spolubývajúcich a za dobrú spoluprácu s OSBD Senica.

## OZNAM

Dňa 31. decembra 2010 bude prevádzková budova zatvorená z dôvodu čerpania dovolenky.

Stránky sa budú vybavovať od 3.1.2011.

## Najvyšší orgán družstva zasadne koncom mája 2011

Koncom mesiaca máj 2011 sa uskutoční Zhromaždenie delegátov OSBD Senica, ktoré bude hodnotiť činnosť družstva za rok 2010. Zároveň sa uskutočnia i voľby do orgánov bytového družstva. Bližšie informácie o rokovaní zhromaždenia delegátov Vám prinesieme v budúcom Spravodaji.



## E-mail - adresy

### Úsek predsedu

janovic.alexander@osbdse.sk  
galikova.gabriela@osbdse.sk

### Technický úsek

stefecka.milos@osbdse.sk  
sefcik.jiri@osbdse.sk  
dankova.luba@osbdse.sk  
jonasova.viera@osbdse.sk  
kalman.richard@osbdse.sk  
lanza.jozef@osbdse.sk  
mikus.libor@osbdse.sk  
oravec.dusan@osbdse.sk  
siska.jan@osbdse.sk  
hurban.frantisek@osbdse.sk

### Organizačno právny úsek

mizialkova.emilia@osbdse.sk  
bilkova.viera@osbdse.sk  
huskova.eva@osbdse.sk  
bartosova.anna@osbdse.sk  
balazova.daniela@osbdse.sk  
cabicarova.jana@osbdse.sk  
cisarova.dana@osbdse.sk  
baranova.maria@osbdse.sk  
dubanova.jana@osbdse.sk  
bednarik.michal@osbdse.sk  
kresova.marta@osbdse.sk  
kresova.katarina@osbdse.sk

### Ekonomický úsek

kovacovic.martin@osbdse.sk

vizvaryova.elena@osbdse.sk  
bartekova.marta@osbdse.sk  
klenova.ivana@osbdse.sk  
cernekova.alzbeta@osbdse.sk  
stanislavova.dagmar@osbdse.sk  
fabokova.maria@osbdse.sk  
karasova.zdenka@osbdse.sk  
uhlarova.zuzana@osbdse.sk  
savarova.maria@osbdse.sk  
mackova.petronela@osbdse.sk

### Strediská údržby

su.senica@osbdse.sk  
su.myjava@osbdse.sk  
su.skalica@osbdse.sk  
su.holic@osbdse.sk  
su.brezova@osbdse.sk

## Telefónne čísla prevádzkovej budovy OSBD Senica

### ORGANIZAČNO PRÁVNY ÚSEK

č. kanc.		telefónne číslo
33	<b>organizačno-právny námestník</b>	<b>034/6940727 034/6514982- Fax/Tel.</b>
1	<b>ÚSTREDŇA</b>	<b>034/6940711</b>
25	evidencia bývajúcich	<b>034/6940733</b>
27	evidencia bývajúcich	<b>034/6940735</b>
	evidencia zástupcov vlastníkov a hospodárov	
26	prenájom spol. priestorov a WEBDOMUS	<b>034/6940734</b>
21	právne referentky	<b>034/6940731</b>
35	referent personálneho riadenia	<b>034/6940740</b>
32	administratívny referent	<b>034/6940725</b>

### TECHNICKÝ ÚSEK

č. kanc.		telefónne číslo
8	<b>vedúci technického úseku</b>	<b>034/6940716 034/6940715 - Fax</b>
9	požiarna ochrana	<b>034/6940717</b>
11	investičné	<b>034/6940724</b>
7	revízie	<b>034/6940714</b>
10	energetika	<b>034/6940718</b>

### ÚSEK PREDSEDU

č. kanc.		telefónne číslo
24	<b>predseda družstva</b>	<b>034/6940729 034/6513710</b>
24	sekretariát	<b>034/6940728</b>

### EKONOMICKÝ ÚSEK

číslo kanc.		telefónne číslo
34	<b>ekonomický námestník</b>	<b>034/6940732</b>
4	evidencia nájomného Holíč, Brezová	<b>034/6940722</b>
4	evidencia nájomného Myjava, Skalica	<b>034/6940712</b>
5	evidencia nájomného Senica, Rozptyl	<b>034/6940723</b>
6	bankové účty a úvery dodávateľské faktúry	<b>034/6940713 034/6940719</b>
29	účtaren	<b>034/6940737</b>

### STREDISKÁ ÚDRŽBY

Brezová pohotovosť	<b>034/6242248 0905/242764</b>
Holíč pohotovosť	<b>034/6682387 0905/242762 0915/570873</b>
Myjava pohotovosť	<b>034/6212625 0905/242763</b>
Senica pohotovosť	<b>034/6512720 034/6940730</b>
Skalica pohotovosť	<b>0905/242760 034/6644632</b>