

## OSBD Senica informuje:

s účinnosťou od 1.10.2014 bola prijatá novela zákona č. 205/2014 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z..

V ďalšej časti Spravodaja prinášame najdôležitejšie zmeny a doplnky predmetného zákona.

## Čo prináša novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov?

### Úvodná časť

Novela zákona v čl. I novodefinuje:

- pojmy prevádzka, údržba, opravy, rekonštrukcia a modernizácia, ktorých vymedzenie sa spája hlavne s výdavkami fondu prevádzky, údržby a opráv. Informácia o nich je uvedená v článku „Na čo je možné použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv“.

### Práva a povinnosti pre správcu vyplývajúce z novely zákona:

- predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 30. novembra bežného roka i ročný plán opráv domu podľa § 8b ods.2 písm. h na nasledujúci kalendárny rok.

Povinnosť predkladať správu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote do 31. mája nasledujúceho roka, zostáva zachovaná. Pokiaľ správca uvedené povinnosti nespĺní, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

- priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu 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

- správca je oprávnený 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. 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 €, na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. (§9 ods.3)

- 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. (§9 ods.4)



### Spresnenie platenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome. (§10 ods.1)

Pôjde o situáciu, keď je s bytom alebo nebytovým priestorom spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu.

### Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- 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. (§ 11 ods.7)

- 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 z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník domu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. (§ 11 ods.8)

- oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu. (§ 11 ods.9)

### Zmeny pri zvolávaní schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v hlasovaní. (§ 14)

- 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 prie-

storov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkov bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. (§14 ods.1)

- 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. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. (§14 ods.2)

- prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho

právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba. (§14 ods.8)

Zmeny, ktoré novelizovaný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prináša, nadobúdajú účinnosť dňom 1. októbra 2014.

| Por. č. | Hlasovanie o                                                                                                                                        | Potrebná účasť vlastníkov na uznášaniaschopnosť                          | Uznesenie je prijaté                                                                                                                             | Hlasovanie hodinu po začatí schôdze                                                                |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | <b>zmluve o úvere</b><br>a o každom dodatku k nej                                                                                                   | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                                 | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 2.      | <b>zmluve o zabezpečení úveru</b><br>a o každom dodatku k nej                                                                                       | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                                 | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 3.      | <b>zmluva o nájme a kúpe veci</b> , ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania <b>a o každom dodatku k nej</b> | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                                 | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 4.      | <b>zmluve o vstavbe alebo nadstavbe</b><br>a o každom dodatku k nej<br><b>* ak sa rozhoduje o nadvstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale</b>  | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome<br><br>* zároveň aj súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP na najvyššom poschodí | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 5.      | <b>zmena účelu užívania spoločných častí domu</b><br><b>a spoločných zariadení domu</b>                                                             | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                                 | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 6.      | <b>o zmene formy výkonu správy</b>                                                                                                                  | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                                 | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 7.      | <b>o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva a ich častí</b>                                                   | <b><u>Všetci vlastníci bytov a NP v dome</u></b>                         | ak zaň hlasovali všetci vlastníci bytov a NP v dome                                                                                              | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 8.      | o zmluve o výkone správy a jej zmene alebo zániku<br><br><b>* vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome</b>    | <u>2/3 - ová väčšina</u><br><u>všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                                      | Je možné hlasovať, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome |

| Por. č. | Hlasovanie o                                                                                                                                                                     | Potrebná účasť vlastníkov na uznášaniaschopnosť                | Uznesenie je prijaté                                                                 | Hlasovanie hodinu po začatí schôdze                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.      | <b>o výpovedi zmluvy o výkone správy</b><br>* vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome                                                     | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome          | Je možné hlasovať, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome |
| 10.     | <b>návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok</b><br>* vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome          | Je možné hlasovať, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome |
| 11.     | <b>výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv</b>                                                                                                                        | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Nie je možné hlasovať                                                                              |
| 12.     | <b>o výbere dodávateľa služieb a tovaru</b>                                                                                                                                      | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 13.     | Schválenie finančného limitu pre zástupcu vlastníkov, s ktorým je ZV oprávnený disponovať                                                                                        | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 14.     | <b>O nájme spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak sa nevyžaduje rozhodnutie o zmene účelu užívania (na nepodnikateľské účely)</b>                                      | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 15.     | <b>Schválenie plánu opráv financovaných z prostriedkov FPÚaO</b>                                                                                                                 | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 16.     | <b>Schválenie pravidiel pre rozpočítanie množstva tepla na vykurovanie a na prípravu TUV (spôsob rozpočítania nákladov,...)</b>                                                  | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 17.     | <b>Schválenie čerpania prostriedkov z FPÚaO</b>                                                                                                                                  | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |
| 18.     | <b>Schválenie odmeny zástupcu vlastníkov</b>                                                                                                                                     | <u>2/3 - ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome | ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina <b>prítomných</b> vlastníkov bytov a NP v dome | Rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných                            |

Vysvetlivka: NP = nebytový priestor



## PÍSMENNÉ HLASOVANIE: (MÔŽE VYHLÁSIŤ SPRÁVCA ALEBO ŠTVRTINA VLASTNÍKOV)

Ak sa písomným hlasovaním rozhoduje o predmete, ktorý je uvedený v bodoch 1-6 tabuľky, na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (bod 4 – ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, je potrebný aj súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na najvyššom poschodí.)

Ak sa písomným hlasovaním rozhoduje o predmete, ktorý je uvedený v bode 7 tabuľky, vyžaduje sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vo všetkých ostatných prípadoch písomného hlasovania je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

### Zvolávanie schôdzi vlastníkov v zmysle nove- ly zákona č. 205/2014 Zz. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

OSBD Senica ako správca (ďalej len správca) v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b písm. g. Zákona v platnom znení).

Z uvedeného vyplýva, že:

- na základe požiadavky zástupcu vlastníkov, resp. štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zvolá správca schôdzu vlastníkov. V požiadavke je potrebné uviesť i program schôdze (§ 14 odst.1 Zákona v platnom znení).
- pozvánka resp. oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručená každému vlastníkovi minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze.
- výsledok hlasovania oznámi ten, kto schôdzu zvolal a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým (vyvesením vo vchode, príp. vhodným do poštovej schránky každému vlastníkovi).

### OSBD Senica informuje:

v mesiaci máj a jún 2014 v zmysle zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení sa uskutočnili schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Delegovaní zamestnanci družstva, členovia predstavenstva a kontrolnej komisie za príslušné lokality predniesli na schôdzach

- správu o činnosti správcu OSBD Senica týkajúcu sa domu za rok 2013
- vyúčtovanie nákladov domu za rok 2013
- informatívnu správu o stave fondu bytového hospodárstva v analytickom členení

### Informácia pre vlastníkov, ktorí predávajú byt alebo nebytový priestor

- vlastník bytu, ktorý predáva byt alebo nebytový priestor, si vyžiada vyhlásenie správcu, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Vyhlásenie je potrebné k návrhu vkladu do katastra nehnuteľností.
- po zaevidovaní zmeny vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru na Okresnom úrade - katastrálnom odbore a obdržaní rozhodnutia o právnych účinkoch je potrebné, aby sa pôvodný i nový vlastník dostavili na Okresné stavebné bytové družstvo Senica k zaevidovaniu zmeny vlastníka.

### Na čo je možné použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv

Z času na čas sa stretávame s nedorozumeniami zo strany vlastníkov a zástupcov vlastníkov bytových domov v otázkach, na aké účely možno používať prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Túto problematiku upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon), pričom po novelizácii s účinnosťou od 01.10.2014 zákon ešte presnejšie definuje účelovosť tohto fondu.

V § 10, ods. 3 zákona je uvedené, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi **na prevádzku, údržbu a opravy** spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na **obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu** domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**Spoločnými časťami domu** sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu** sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

**Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (príslušenstvo), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (príslušený pozemok) Zákon po novelizácii s účinnosťou od 01.10.2014 v § 2 presne špecifikuje, čo je:

**prevádzka** - činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu

**údržba** - činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou

**oprava** - odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu

**rekonštrukcia** - zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch

**modernizácia** - obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

OSBD Senica ako správca bytových domov nemá právo zasahovať do rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch pri rozhodovaní o čerpaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú v ich vlastníctve. Vlastníci sú však na druhej strane povinní pri rozhodovaní o použití týchto prostriedkov postupovať v medziach zákonných ustanovení.

## Informácia k možnosti refinancovania úveru bytového domu

Na základe vyskytujúcich sa otázok zo strany zástupcov vlastníkov bytových domov a úlohy vyplývajúcej z rokovania Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2014, informujeme o podmienkach a možnostiach refinancovania úverov poskytovaných bytovým domom.

Pri hodnotení výhodnosti splatenia existujúceho úveru bytového domu z nového úveru poskytnutého inou bankou je potrebné zvážiť najmä:

- výšku poplatku za predčasnú splátku súčasného úveru - tento poplatok sa pohybuje na úrovni 3 – 5 % z nesplatennej výšky úveru, v závislosti od banky, ktorá úver poskytla, pričom niektoré banky môžu účtovať aj ďalšie náklady spojené s fixovaním úrokovej sadzby; predčasné splatenie je v niektorých bankách možné bez poplatku pri končiacom období fixácie úrokovej sadzby (Slovenská sporiteľňa, ČSOB banka)
- výšku poplatku za poskytnutie nového úveru, ktorý sa pohybuje na úrovni 0,5 – 0,75 % z výšky poskytnutého úveru, v závislosti od banky
- výšku úrokovej sadzby pri súčasnom úvere - môže byť v niektorých prípadoch obdobná alebo aj výhodnejšia ako pri novo poskytovaných úveroch
- výšku úrokovej sadzby na novom úvere
- dobu splatnosti súčasného úveru

Hodnotiť výhodnosť takejto zmeny je potrebné individuálne pri každom bytovom dome, nakoľko každý bytový dom má svoje individuálne podmienky dohodnuté v úverovej zmluve.

## Z rokovania Zhromaždenia delegátov OSBD Senica.

Dňa 28. mája 2014 sa konalo v Dome kultúry v Senici zhromaždenie delegátov vlastníkov a nájomcov bytov v správe OSBD Senica, ktorého sa zo zvolených 194 delegátov zúčastnilo 110 delegátov, čo predstavuje 56,7 %-nú účasť.

Rokovanie zhromaždenia delegátov z poverenia predstavenstva družstva otvoril predseda predstavenstva Ing. Alexander Janovič.

Úvodom delegáti schválili mandátovú a návrhovú komisiu a ďalej sa vo svojej činnosti riadili schváleným progra-

mom. Predseda predstavenstva družstva predniesol správu o činnosti predstavenstva a stave družstva za rok 2013, v ktorej podrobne informoval o celkovej činnosti družstva. Svoju pozornosť zamerlal najmä na plnenie hospodárskych úloh družstva, ktoré bolo úspešné, na zvýšenie požiadaviek na obnovu bytového fondu a s tým spojených prác, na zabezpečenie úverov či už zo ŠFRB alebo komerčných úverov, na činnosť predstavenstva družstva a rad ďalších činností, ktoré OSBD Senica ako správca bytov zabezpečuje.

Správu o činnosti kontrolnej komisie predniesla predsedníčka kontrolnej komisie JUDr. Anna Veselá, ktorá uviedla, že činnosť kontrolnej komisie bola zameraná najmä na kontrolu celkovej činnosti družstva, hospodárenie družstva, ale aj na prerokovávanie a riešenie podaní členov družstva.

Do rozpravy a diskusia sa celkom prihlásili 3 diskutujúci.

Záverom delegáti jednomyselne schválili uznesenie, ktoré v plnom znení uverejňujeme.

### Uznesenie zhromaždenia delegátov OSBD Senica, konaného dňa 28.05.2014

Zhromaždenie delegátov OSBD Senica po prerokovaní prednesených správ, materiálov, diskusií a pripomienok:

I. KONŠTATUJE, že:

1. OSBD Senica k 31.12.2013 malo v správe 10221 bytov, z toho vo vlastníctve družstva 732, spravovalo 8901 bytov (bývalé družstevné byty) a pre iných 588 bytov
2. Hlavné zámery v hospodárení a činnosti družstva na 2013 boli splnené.

II. BERIE NA VEDOMIE:

1. Plnenie uznesení prijatých delegátmi družstva na Zhromaždení delegátov konanom dňa 22.05.2013
2. Informatívnu správu o prevedených bytoch do vlastníctva za roky 1994 až 2013
3. Informatívnu správu o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky

III. SCHVAĽUJE:

1. Správu o činnosti predstavenstva, vedenia družstva a stave družstva za rok 2013
  2. Správu kontrolnej komisie za rok 2013
  3. Ročnú účtovnú závierku a výročnú správu OSBD Senica za rok 2013
  4. Hospodársky výsledok OSBD Senica za rok 2013 vo výške +6.986,80 € po zdanení prerozdeliť a zúčtovať nasledovne:
    - 4.1 prídela do nedeliteľného fondu OSBD Senica (10 % v zmysle Obchodného zákonníka) 698,68 €
    - 4.2 neuhradená strata minulých rokov 6.288,12 €
  5. Vykonanie overenia účtovnej závierky za rok 2014 audítorom – Ing. Emília Wágnerová
- GEOAUS, s r. o. licencia UDVA číslo 358

IV. UKLADÁ:

1. Zabezpečiť vyrovnané, resp. prebytkové hospodárenie OSBD Senica za rok 2014 Termín: 31.12.2014
2. Vytvárať opravné položky na neobrátkové zásoby materiálu a použiť vytvorené opravné položky na znižovanie stavu zásob v skladoch OSBD Senica. Termín: rok 2014
3. Riešiť potrebu obnovy bytových domov podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v súčinnosti bytových domov s OSBD Senica. Termín: rok 2014
4. Prijímať a realizovať opatrenia za účelom riešenia nedoplatkov. Termín: rok 2014

5. Informovať zhromaždenie delegátov o prevedených bytoch do vlastníctva k 31.12.2014. Termín: rok 2015

6. Prerokovať vznesené diskusné príspevky delegátov na najbližšom rokovaní predstavenstva a vedenia družstva, prijať úlohy na ich riešenie a odpovedať diskutujúcim. Termín: 31.07.2014

7. Informovať o záveroch zhromaždenia delegátov v najbližšom vydaní Informačného spravodaja OSBD Senica.

Termín: 30.09.2014

8. Informovať zhromaždenie delegátov o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky. Termín: rok 2015

9. Informovať v najbližšom vydaní Informačného spravodaja OSBD Senica o možnostiach prevodu úverov bytových domov medzi bankami. Termín: 30.09.2014

## Postup pri stavebných úpravách v bytoch a spoločných priestoroch domu

- Žiadateľ o stavebné úpravy doručí svoju žiadosť na technický úsek OSBD Senica s identifikáciou miesta realizovania úprav i s popisom plánovaných prác.
- OSBD Senica vyzve žiadateľa o úhradu poplatku vo výške 7,00 Eur.
- Podľa rozsahu plánovaných prác vyzve OSBD Senica žiadateľa o doloženie potrebnej projektovej dokumentácie, statického posudku, príp. súhlasu ostatných vlastníkov bytov v dome.
- Na základe doložených podkladov, OSBD Senica vydá stanovisko k stavebnej úprave s podmienkami, ktoré je nutné dodržať. Jednou z podmienok je ohlásenie týchto stavebných úprav na stavebný úrad v príslušnej lokalite, ktorý v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. svojim rozhodnutím vydá záverečné povolenie.

### Prehľad najčastejších žiadostí:

- výmena okien

Pri výmene okien za rovnaké s rovnakým členením, rozmerom a farbou, tieto práce nie je potrebné nahlasovať na OSBD ani na stavebný úrad. V prípade zmeny členenia, rozmeru a farebnosti od ostatných okien v dome, je potrebné k žiadosti doložiť súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome.

- zasklenie loggie, resp. balkóna

Táto úprava výrazne mení vzhľad domu a ide o zásah do spoločných častí domu. K žiadosti je potrebné doložiť súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome. Jednou z podmienok v stanovisku OSBD Senica bude povinnosť vlastníka zrealizované zasklenie odstrániť, prípadne inak zabezpečiť, aby neprekážalo prebiehajúcim rekonštrukčným prácam pri revitalizácii domu.

- výmena resp. prestavba bytového jadra

Tieto práce ovplyvnia statiku domu a je preto potrebné k žiadosti o prestavbu doložiť projekt, resp. statický posudok. Po ukončení prác je žiadateľ upovedomený a nutnosti doložiť na technický úsek OSBD požadované doklady (revízie správy) a písomné prehlásenie oprávnenej osoby dozorujúcej stavbu, že práce boli zrealizované v rozsahu stanoviska.

- vykonávanie zásahov do nosných stien

V týchto prípadoch ide o veľký zásah do statiky domu a taktiež nosná stena je považovaná za spoločné časti domu. Vlastník k žiadosti o úpravu priloží projekt úprav, statický posudok zohľadňujúci skutočný stav stien s už zrealizovanými úpravami v ostatných bytoch a súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome. Ďalej po ukončení prác doloží na OSBD Senica písomné prehlásenie oprávnenej osoby dozorujúcej stavbu, že práce boli zrealizované v rozsahu stanoviska.

- umiestňovanie rôznych zariadení na fasádu domu (klimatizácia, satelity, internet a pod.)

Vzhľadom na to, že ide väčšinou o zásah do spoločných častí domu, ich umiestňovanie rieši OSBD v rámci zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/93 Zz. v znení neskorších predpisov, resp. o umiestňovaní takýchto prvkov rozhodujú vlastníci bytov v dome nadpolovičnou väčšinou na svojej schôdzi.

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

Taktiež upozorňujeme žiadateľov, ktorí pri stavebných úpravách alebo montáži doplnkových zariadení na fasádu domu poškodia spoločné časti domu, iný byt, resp. spôsobia škodu tretej osobe, sú povinní ju v plnej výške uhradiť.

Žiadosti o vyjadrenie k stavebným úpravám v bytoch 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

## Smernica OSBD Senica č.79/2013 o postupe pri výmene vykurovacích telies

### čl. I.

1. Zámer výmeny vykurovacieho telesa (radiátora) je povinný vlastník bytu, nebytového priestoru alebo užívateľ bytu oznámiť zástupcovi vlastníkov bytového domu. Požiadavku na výmenu vykurovacieho telesa (radiátora) je vlastník bytu, nebytového priestoru alebo užívateľ bytu povinný nahlásiť na príslušné stredisko údržby, ktoré vedie písomnú evidenciu o výmene vykurovacích telies.

2. Vypustenie, napustenie a odvzdušnenie vykurovacej sústavy zrealizuje výhradne stredisko údržby na náklady žiadateľa, v prípade poruchy po odsúhlasení zástupcom vlastníkov na náklady fondu prevádzky a opráv príslušného domu

3. Vykurovacie teleso sa môže meniť len za vykurovacie teleso o rovnakom tepelnom výkone ako pôvodné, v prípade požiadavky na zmenu výkonu musí toto odsúhlasiť vedúci strediska údržby, resp. energetik OSBD Senica.

4. Vlastník bytu, nebytového priestoru alebo užívateľ bytu hradí všetky náklady spojené so zmapovaním a premontážou pomero- vých rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) okrem prípadov, kedy sa pri poruche tieto hradia z fondu prevádzky a opráv bytového domu.

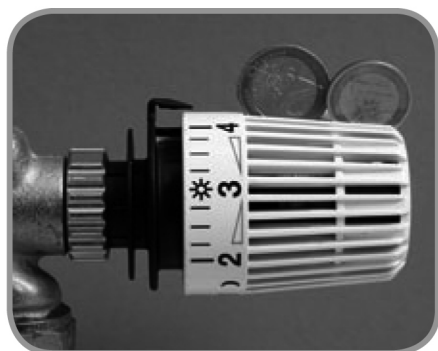
5. Zverejnenie času výmeny vykurovacieho telesa, vypustenie a napustenie vykurovacej sústavy je povinný žiadateľ zverejniť na mieste obvyklom (vo vchode, na nástenke...) 6. V prípade akýchkoľvek neoprávnených zásahov do vykurovacej sústavy a svojvoľného manipulovania s regulačnými ventilmi bude vlastník bytu, nebytového priestoru alebo užívateľ bytu znášať všetky vzniknuté náklady (opätovné prerégulovanie, odvzdušňovanie, nastavenie atď.).

### čl. II.

#### Záverečné ustanovenie

1. Túto smernicu schválilo Predstavenstvo Okresného stavebného bytového družstva dňa 26.11.2013 a nadobúda účinnosť dňom schválenia.





## Ako správne hospodáriť s teplom pomocou termoregulačných ventilov

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

### Načo slúžia a ako fungujú termoregulačné ventily

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

### Ako nemrhať energiou

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

## Slovenská inovačná a energetická agentúra

### Poradenské centrá ŽIT ENERGIU

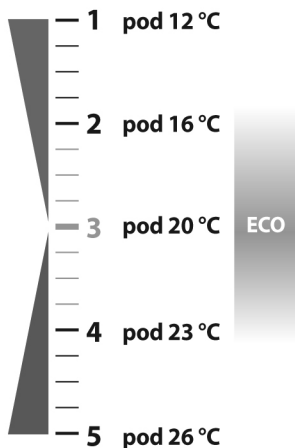
**Trenčín**, Jiráskova 5  
e-mail: [poradenstvo.tn@siea.gov.sk](mailto:poradenstvo.tn@siea.gov.sk)

**Banská Bystrica**, Rudlovská cesta 53  
e-mail: [poradenstvo.bb@siea.gov.sk](mailto:poradenstvo.bb@siea.gov.sk)

**Košice**, Krivá 18  
e-mail: [poradenstvo.ke@siea.gov.sk](mailto:poradenstvo.ke@siea.gov.sk)

### Ako, kde a prečo nastaviť regulačné hlavice

#### Stupeň Vnútorná teplota



#### Nastavenie a schopnosť hlavice reagovať

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

### Kedy dôverovať regulácii, hoci je radiátor studený

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

### Vetranie

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

### Uzatvárať ventily pri odchode z domu úplne?

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

### Rady na záver

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

**Bezplatná  
poradenská linka  
0800 199 399  
[www.zitenergiou.sk](http://www.zitenergiou.sk)**

## Správne hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy po zateplení objektu a domového rozvodu teplej vody má vplyv na úsporu nákladov a komfort bývania



**Prečo je potrebné hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy objektu po jeho zateplení?**

Cieľom hydraulického vyregulovania po zateplení objektu je prispôbiť vykurovacej sústavu objektu novým podmienkam prevádzky vykurovacej sústavy s dôrazom na dosiahnutie úspor tepla a odstránenie prípadnej nežiadúcej hlučnosti vykurovacej sústavy. Hydraulické vyregulovanie by malo byť realizované na základe výpočtu hydraulických pomerov a potrieb tepla pre príslušný objekt, spracovaného projektantom.

Zmenou potreby tepla po zateplení objektu užívateľa regulujú odber tepla vo väčšej miere, dôsledkom čoho prichádza v nesprávne hydraulicky vyregulovanej vykurovacej sústave k hlučnosti a neekonomickému prevádzke vykurovania. Takéto stavy dokazujú, že vykurovacia sústava nie je správne nastavená a vyvážená a je potrebné ju nastaviť na nové podmienky.

V budove, ktorá má správne naprojektovanú vykurovaciu sústavu, sú vytvorené rovnaké podmienky k odberu tepla vo všetkých bytoch a neprichádza k hlučnosti vykurovacej sústavy. V bytoch je dosiahnutý komfort a tepelná pohoda pri zníženej spotrebe tepla, teda aj pri nižších nákladoch za teplo.

**Prečo je potrebné i hydraulické vyregulovanie domového rozvodu teplej vody?**

Aby bola zabezpečená teplá voda na výtok u konečného spotrebiteľa v rozsahu teplôt v zmysle platných vyhlášok, musí voda neustále v potrubí cirkulovať v potrebných cirkulačných prietokoch vo všetkých častiach objektu. Teplá voda v potrubí chladne a to tým viac, čím je potrubný rozvod dlhší. Z toho vyplýva potreba nižších prietokov v stúpačkách rozvodu, ktoré sú bližšie ku zdroju teplej vody ako potreba prietoku vo vzdialenejších stúpacích potrubí. Ak tento stav nie je dodržaný, a sústava nie je vyvážená, prejaví sa to nedostatočnou teplotou vody na výtok u konečného spotrebiteľa a na stúpacích potrubíach s nedostatočným prietokom. Naopak na stúpacích potrubíach s veľkým prietokom je teplota v cirkulačnom potrubí vyššia, čo je príčinou strát.

Hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody sa rozumie stanovenie a nastavenie potrebných cirkulačných prietokov pre každú vetvu a stúpačku rozvodu.

Výsledkom je dosiahnutie požadovanej kvality a množstva teplej vody na výtok u každého konečného spotrebiteľa od začiatku až po koniec domového rozvodu.

**Izolácie domových rozvodov vykurovania teplej vody.**

Aby neboli zbytočne vynaložené náklady na teplo a teplú vodu, je potrebné zamedziť zbytočným stratám, vznikajúcim v objekte vplyvom nedostatočne zaizolovaných rozvodov. Nezaizolovaný domový rozvod odovzdáva teplo do okolia, spôsobuje vychladzovanie dodávanej teplej vody a nežiaducu spotrebu tepla na vykurovanie pivničných priestorov. Z týchto dôvodov je potrebné, aby bol rozvod tepla a teplej vody opatrený vhodnou tepelnou izoláciou.

Opatrenia na zamedzenie zbytočných strát riešia i legislatívne predpisy, ktoré v Zákone č. 476/2008 a 69/2013 o energetickej

efektívnosti ukladajú vlastníkom budovy splniť nasledovné povinnosti s termínom do 31.12.2015:

Zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove!

Zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody!

Zabezpečiť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou v zmysle vyhl.282/2011!

## OBNOVA A VÝMENA VÝŤAHOV POKRAČUJE....

Pôvodné výťahy v bytových domoch v správe OSBD Senica majú vek viac ako 20 rokov, niektoré aj takmer 50 rokov. Ich životnosť bola podľa výrobcu uvažovaná na max.20-25 rokov. Nezodpovedajú súčasne platným technickým normám a úrovni technického pokroku, ich bezpečnosť je teda otázna. Odborníci upozorňujú, že výťahy inštalované pred rokom 1993 sú vysoko rizikové. Najčastejším problémom sú pletivé ohradenia výťahových šacht, výťahy bez kabínových dverí, šachtové dvere s jednočinnou dvernou uzávierkou...

**Ako zvýšiť bezpečnosť výťahu**

Bezpečnosť existujúcich výťahov sa deklaruje prehliadkami a skúškami v zmysle Vyhl.508/2009 a STN 27 4002:1983.

Bezpečnosť výťahu možno posúdiť analýzou rizík prostredníctvom autorizovaných osôb podľa novej európskej normy STN EN 81-80:2004. Norma obsahuje 82 rizík, ktoré sa vyskytujú na starších výťahoch. Najefektívnejšia investícia je výmena výťahu za nový výťah. Nový výťah spĺňa technické požiadavky, s vysokou úrovňou bezpečnosti.

Výmeny výťahov pokračujú, v niektorých prípadoch si vlastníci výmenu výťahu zahrnuli do celkovej obnovy bytového domu a financovanie bolo v rámci celkovej obnovy. Výmeny výťahov sa tiež vykonávajú aj jednotlivo, závisí od rozhodnutia vlastníkov, ktorý spôsob si vyberú.

Celkovo je v bytových domoch v správe OSBD Senica 281 výťahov, z tohto počtu je vymenených **36 výťahov za nové výťahy spĺňajúce všetky požiadavky v zmysle platnej najnovšej legislatívy** (v Senici 16 výťahov, v Skalici 6 výťahov, v Holíči 11 výťahov, v Myjave 1 výťah, v Brezovej pod Bradlom 2 výťahy). OSBD Senica ako správca Vášho bytového domu doporučuje realizáciu výmeny výťahu, najmä z hľadiska bezpečnosti vlastníkov bytov, ktorí výťah používajú. V prípade záujmu o bližšie informácie kontaktujte technický úsek OSBD Senica, kde Vám pomôžeme, poradíme a zabezpečíme všetky potrebné kroky, aby výťah vo Vašom bytovom dome spĺňal technické požiadavky kladené na výťahy v dnešnej dobe.

*Výťah v Bytovom dome,  
Hollého 745, Senica*

