

Z rokovania zhromaždenia delegátov...

Tak ako každoročne i tento rok v mesiaci máj 2015 uskutočnilo rokovanie najvyššieho orgánu družstva – zhromaždenie delegátov členov vlastníkov a nájomcov bytov v správe OSBD Senica, ktorého sa zo zvolených 194 delegátov zúčastnilo 113 delegátov, čo predstavuje 58 %-nú účasť.

Skôr ako prítomní delegáti začali rokovať, uctili si minútu ticha pamiatku zosnulého člena predstavenstva družstva, člena bytovej a ekonomickej komisie a dlhoročného člena výboru samosprávy p. Jaroslava Fagana.

Následne delegáti schválili mandátovú a návrhovú komisiu a ďalej sa vo svojej činnosti riadili schváleným programom rokovania. Po prednesených správach o činnosti predstavenstva a stave družstva za rok 2014, činnosti kontrolnej komisie za rok 2014, po rozprave k prerokovávaným materiálom a diskusii záverom delegáti jednomyselne schválili uznesenie, ktoré uverejňujeme.

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

I. KONŠTATUJE, že:

1. OSBD Senica k 31.12.2014 malo v správe 10152 bytov a 277 garáží, z toho vo vlastníctve družstva 658 bytov a 10 garáží
2. Uznesenia prijaté delegátmi družstva na Zhromaždení delegátov konanom dňa 28.05.2014 boli splnené

II. BERIE NA VEDOMIE:

1. Informatívnu správu o prevedených bytoch do vlastníctva za roky 1994 až 2014
2. Informatívnu správu o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky

III. SCHVALUJE:

1. Plnenie uznesení prijatých delegátmi družstva na Zhromaždení delegátov konanom dňa 28.05.2014
2. Správu o činnosti predstavenstva, vedenia a stave družstva za rok 2014
3. Správu kontrolnej komisie za rok 2014
4. Ročnú účtovnú závierku a výročnú správu OSBD Senica za rok 2014
5. Hospodársky výsledok OSBD Senica za rok 2014 vo výške + 2.747,83 € po zdanení prerozdeliť a zúčtovať nasledovne:
5.1 prídela do nedeliteľného fondu OSBD Senica



- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| (10 % v zmysle Obchodného zákonníka) | 274,78 € |
| 5.2 neuhradená strata minulých rokov | 2.473,05€ |
6. Vykonalenie overenia účtovnej závierky za rok 2015 audítorom – Ing. Emília Wágnerová – GEOAUS, s. r. o., licencia UDVA číslo 358
 7. Zánik členstva vylúčením v zmysle rozhodnutia Predstavenstva OSBD Senica uznesenie č. 71/2015 zo dňa 26.03.2015.
Členstvo zaniká dňom doručenia rozhodnutia odvolacieho orgánu o potvrdení vylúčenia v zmysle Stanov OSBD Senica čl. 24 odst. 5

IV. UKLADÁ:

1. Zabezpečiť vyrovnané, resp. prebytkové hospodárenie OSBD Senica za rok 2015
2. Vytvárať opravné položky na neobrátkové zásoby materiálu a použiť vytvorené opravné položky na znižovanie stavu zásob v skladoch OSBD Senica.
3. Riešiť potrebu obnovy bytových domov podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v súčinnosti bytových domov s OSBD Senica.
4. Prijímať a realizovať opatrenia za účelom riešenia nedoplatkov.
5. Oznámiť rozhodnutie Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v zmysle bodu 7 - Schvaľuje.
6. Informovať zhromaždenie delegátov o prevedených bytoch do vlastníctva k 31.12.2015.
7. Prerokovať vznesené diskusné príspevky delegátov na najbližšom rokovaní predstavenstva a vedenia družstva, prijať úlohy na ich riešenie, odpovedať diskutujúcim. Na jesenných poradách OSBD Senica informovať zástupcov vlastníkov.
8. Informovať o záveroch zhromaždenia delegátov v najbližšom vydaní Informačného spravodaja OSBD Senica.
9. Informovať zhromaždenie delegátov o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky.

Ako prebieha rozpočítavanie nákladov na vykurovanie na jednotlivé byty.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla v bytovom dome je pre bežných ľudí zložité a neprehľadné. Skúsime Vám poradiť, ako sa v tom zorientovať.

Najväčšia časť nákladov pripadá práve na dodávku tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody, preto je dôležité, aby vlastníci platili za množstvo, ktoré odoberajú.

Viete, že pri fakturácii od dodávateľa tepla je rozhodujúce celkové množstvo tepla dodané do bytového domu? Údaje z pomerových rozdeľovačov tepla určujú len pomer, podľa ktorého sa celková suma za teplo rozdeľuje na jednotlivé byty. Vyhlášky stanovujú len rámec rozpočítania, pričom výsledkom by malo byť čo najväčšie priblíženie sa k skutočnému stavu.

Spôsob rozpočítania schvaľujú vlastníci bytov na schôdzi a tento má výrazný vplyv na výšku platieb jednotlivých bytov.

Bytový dom je vykurovaný ako celok, pričom teplo prestupuje cez vnútorné steny a stropy, nakoľko tieto nie sú izolované. Keby sa počas vykurovania v jednom byte uzatvorili všetky radiátory, teplota v takomto nevykurovanom byte klesne na úroveň 15-18 C. Tento stav je spôsobený prestupom tepla zo susedných bytov, ktoré sú vykurované na teplotu napr. 21°C. Tieto prestupy sa nedajú merať, čo znamená, že sa nedajú ani vyčíslieť. Mnoho vlastníkov v snahe ušetriť vypína radiátory a „berie teplo“, zo susedných bytov, čo v konečnom dôsledku znamená obrovské až 600% rozdiely v platiach za teplo za rovnaké byty, situované napr. nad sebou. Aby neprichádzalo k takýmto disproporciám, Úrad pre reguláciu sieťových odvetví do platnej vyhlášky stanovil, že sa má pomerovým rozdeľovačom tepla prikladať menšia váha (max.40% - tzv. spotrebná zložka). Väčším nákladom (60% - tzv. základná zložka) sa má rozdeliť medzi jednotlivé byty podľa podlahovej plochy.

Tento pomer je z pohľadu legislatívy najviac sa približujúci ku skutočnosti, vlastníci si však môžu tento pomer hlasovaním na schôdzi stanoviť inak, mali by však mať na zreteli, z akého dôvodu doporučený pomer menia. Existuje veľa prípadov, že na dome schválený pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou je pre niektorých vlastníkov diskriminačný a nespravodlivý.

Priemerná spotreba tepla na vykurovanie v bytových domoch zásobovaných z centrálného zdroja tepla (v kWh/m²)

Lokalita	Rok		
	2012	2013	2014
Senica	60,61	61,03	45,48
Myjava	68,44	66,73	48,38
Skalica	70,76	68,59	51,72
Holíč	61,74	68,81	52,24
Brezová	82,84	86,14	62,75
Gbely	70,97	74,54	50,01
Rohožník	56,32	57,72	46,15
Jablonica	101,00	104,96	81,12

Zvolávanie schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca (OSBD Senica) podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to správcu požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (Zákon č. 182/1993 Z.z. v platnom znení § 8b odst. g)

Schôdzu vlastníkov zvoláva OSBD Senica ako správca i na požiadanie zástupcu vlastníkov.

V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v platnom znení 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. (§14 odst.1)

V roku 2014 OSBD Senica zvolalo a pripravilo materiály na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne písomné hlasovanie v jednotlivých lokalitách takto:

Lokalita	Počet pozvánok z OSBD Senica	Počet písomných hlasovaní z OSBD Senica
Senica	92	4
Myjava	78	2
Skalica	70	13
Holíč	70	11
Brezová	83	2
Gbely	6	0
Rohožník	9	0
Jablonica	9	1
Rozptyl	29	0
Celkom	446	33

Informácia k uskutočneným schôdzam vlastníkov bytov a nebytových priestorov

V mesiacoch máj až júl 2015 sa v zmysle zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení uskutočnili schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých sa zúčastnili i delegovaní zamestnanci družstva, členovia predstavenstva a kontrolnej komisie. Prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov boli oboznámení:

- so správou o činnosti správcu OSBD Senica týkajúcej sa domu za rok 2014 a s ročným plánom opráv na nasledujúci kalendárny rok 2016
- s vyúčtovaním nákladov domu za rok 2014
- o stave finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv domu

Zmeny v zabezpečovaní ochrany pred požiarmi v bytových domoch

S účinnosťou od 1.9.2015 prichádza k zmenám v zákone 314/2001 Z.z. O ochrane pred požiarmi a v jeho vykonávacej vyhláške o požiarnej prevencii.

Zmeny v zákone sprísňujú prevádzkovanie technických a technologických zariadení z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti tak, aby

- nespôsobili za bežných prevádzkových podmienok vznietenie alebo zapálenie horľavých látok alebo stavebných konštrukcií

- bol zabezpečený voľný prístup k ovládacím prvkom technických zariadení slúžiacich najmä na ich vypnutie, vykonanie údržby, opravy a kontroly

- nevznikol požiar v stavbe pri prerušení a následnom obnovení dodávky elektrickej energie

- nedošlo k úniku horľavých látok z technického zariadenia, ktoré by mohli spôsobiť vznik a rozšírenie požiaru.

Kontrola technického zariadenia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je súčasťou preventívnej protipožiarnej prehliadky, ktorá sa v obytných domoch vykonáva 1x za 12 mesiacov.

Sprísňuje sa označenie a udržiavanie trvale voľných únikových ciest, únikových východov, zásahových ciest, nástupných plôch ako aj prístupu k uzáverom rozvodných zariadení el. energie, plynu, vody a k požiarным zariadeniam.

Ak sa rozvodné zariadenia nachádzajú za dverami v miestnostiach ako kočíkareň, práčovňa, sušiareň a pod., označenie týchto uzáverov rozvodných zariadení musí byť vyznačené na vstupných dverách z vonku a aj na samotnom uzávere.

Vyznačenie smeru úniku pre osoby musí byť na každom podlaží bytového domu, ak sa jedná o zložitejšie únikové cesty /predsiene a pod./ vyznačí sa smer úniku podľa potreby na viacerých miestach na podlaží bytového domu.

Únikový východ musí byť vyznačený na prednom aj zadnom vstupe do bytového domu v smere úniku nápisom „únikový východ, alebo exit.“

V oblasti dokumentácie o ochrane pred požiarmi sa zavádzajú dva nové dokumenty a to

- **požiarna identifikačná karta**
- **dokument o kontrole požiarneho zariadenia**

Medzi požiarne zariadenie od 1.9.2015 sa okrem hasiacich prístrojov, požiarnych uzáverov, zariadení na dodávku vody na hasenie, zariadení na trvalú dodávku el. energie pri požari, požiarne výťahy, evakuačné výťahy **po novom zaraďuje aj núdzové osvetlenie únikových ciest a zariadenia slúžiace na evakuáciu osôb a zásah.**

Pre právnické osoby, vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcu vyplýva povinnosť zabezpečiť odbornú kontrolu požiarneho zariadenia min. 1x za 12 mesiacov, so zameraním na zistenie funkčnosti núdzového osvetlenia pri výpadku elektrickej energie a zistenia kapacity náhradného zdroja.

Odbornú kontrolu môžu vykonať zamestnanci s elektrotechnickou kvalifikáciou podľa § 21 až §23 vyhl. MPSVaR č. 508/2009 Z.z .

V prípade zistenia nedostatkov navrhnu odborní pracovníci riešenie a zabezpečia odstránenie závady.

Uvedené zmeny prinášajú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcov nové povinnosti a zvýšenie prevádzkových nákladov pod hrozbou možnosti uloženia sankcie v prípade nesplnenia nových opatrení platných od 1.9.2015.

Obnova bytových domov v správe OSBD Senica – Zateplenie k 31.12.2014

Okresné stavebné bytové družstvo Senica ako správca zabezpečuje rôzne činnosti na revitalizáciu bytových domov na základe schválených uznesení na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov o čom Vás informujeme v uvedenej tabuľke:

Lokalita	Počet domov celkom	Obnovených v roku 2014	Spolu obnovených domov	% zateplenných bytov
Senica	55	1	35	61,21
Myjava	53	4	34	70,23
Skalica	49	2	31	64,20
Holíč	50	6	21	40,89
Brezová	52	6	20	46,80
Rozptyl + Rohožník	50	1	17	56,97
SPOLU	309	20	158	57,02

Informácia o zmene zabezpečovania údržby a kontaktu v Brezovej pod Bradlom

OSBD Senica oznamuje vlastníkom a nájomcom bytov a nebytových priestorov v Brezovej pod Bradlom, že od **1.10.2015**

- zamestnanec prvého kontaktu zostáva na bývalom stredisku údržby v Brezovej pod Bradlom telefónne číslo 034/6242248
- údržbu bude zabezpečovať stredisko Senica telefónne číslo 034/6940730
pohotovosť voda+kúrenie 0905242760
pohotovosť elektro 0915570859
e-mail: marecek.jan@osbdse.sk

Telefónne čísla OSBD Senica

ÚSEK PREDSEDU

číslo kanc.		telefónne číslo
24	predseda družstva	034/6940729
		034/6513710
24	sekretariát	034/6940728

ORGANIZAČNO-PRÁVNÝ ÚSEK

číslo kanc.		telefónne číslo
33	organizačno-právny námestník	034/6940727
		034/6514982 – Fax/Tel.
1	ÚSTREDŇA	034/6940711
25	evidencia bývajúcich Senica, Holíč, Brezová, Rozptyl	034/6940733
27	evidencia bývajúcich Myjava, Skalica	034/6940735
	evidencia zástupcov vlastníkov, hospodárov a zápisníc	
21	právne referentky	034/6940731
35	referent personálneho riadenia	034/6940740
32	prenájmy spol. priestorov a WEBDOMUS	034/6940734
	mobilný telefón	0948061590

EKONOMICKÝ ÚSEK

číslo kanc.		telefónne číslo
34	ekonomický námestník	034/6940732
5	evidencia nájomného Holíč, Brezová	034/6940722
5	evidencia nájomného Myjava, Skalica	034/6940712
5	evidencia nájomného Senica, Rozptyl	034/6940723
6	bankové účty a úvery,	034/6940713
	odávateľské faktúry	034/6940719
20	automatizované spracovanie dát	034/6940720
24	evidencia nájomného neb. priestory, dane	034/6940738
30	vedúci inform.sústavy	034/6940721
29	účtarení	034/6940737
	mobilný telefón	
	evidencia nájomného	0948061591
	kancelária č. 6	0948204306
	účtarení	0948480310

TECHNICKÝ ÚSEK

číslo kanc.		telefónne číslo
8	vedúci technického úseku	034/6940716
		034/6940715 – Fax
9	požiarna ochrana	034/6940717
	elektrická energia, poistenie	034/5940717
11	investičné	034/6940724
7	revízie, obnova domov a výťahov	034/6940714
10	energetika	034/6940718
	mobilný telefón	0948061592

Prevádzka Brezová pod Bradlom 034/6242248

STREDISKÁ ÚDRŽBY

Senica, Brezová pod Bradlom	034/6512720
	034/6940730
pohotovosť voda+kúrenie	0905242760
pohotovosť elektro	0915570859
Myjava	034/6212625
pohotovosť voda+kúrenie	0905242763
pohotovosť elektro	0918497393
Skalica	034/6644632
pohotovosť voda+kúrenie	0905242761
pohotovosť elektro	0915570861
Holíč	034/6682387
pohotovosť voda+kúrenie	0915570873
pohotovosť elektro	0903362908