

UZNESENIE

Zhromaždenia delegátov

Okresného stavebného bytového družstva Senica

(ďalej OSBD Senica)

konaného dňa 18.05.2017

Zhromaždenie delegátov OSBD Senica (ďalej aj ZD) po prerokovaní prednesených správ, materiálov, diskusií a pripomienok:

I. BERIE NA VEDOMIE:

1. OSBD Senica k 31.12.2016 malo v správe 10213 bytov a 280 garáží, z toho vo vlastníctve družstva 530 bytov a 9 garáží
2. Informatívnu správu o základných údajoch za OSBD Senica a za bytové domy za rok 2016
3. Informatívnu správu o prevedených bytoch do vlastníctva za roky 1994 až 2016
4. Informatívnu správu o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky

II. SCHVAĽUJE:

1. Správu o plnení uznesení zo Zhromaždenia delegátov OSBD Senica konaného dňa 12.05.2016 s tým, že uznesenia boli splnené
2. Správu o činnosti Predstavenstva OSBD Senica, vedenia OSBD Senica a stave družstva za rok 2016
3. Správu kontrolnej komisie za rok 2016
4. Výročnú správu OSBD Senica a ročnú účtovnú závierku OSBD Senica za rok 2016
5. Zúčtovanie hospodárskeho výsledku - vyrovnanie straty v hospodárení OSBD Senica po zdanení za rok 2016 vo výške -18.989,95 € z prostriedkov Rezervného fondu Holíč (ostatné fondy – fondy tvorené zo zisku).
6. Zúčtovanie použitia prostriedkov Rezervného fondu Holíč (ostatné fondy – fondy tvorené zo zisku) vo výške 123,46 € na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov.
7. Dodatok č. 3 k Stanovám OSBD Senica
8. Vykonanie overenia účtovnej závierky za rok 2017 audítorom – Ing. Emília Wágnerová – GEOAUS, s. r. o., licencia UDVA číslo 358

III. UKLADÁ:

Predstavenstvu OSBD Senica

1. Zabezpečiť vyrovnané, resp. prebytkové hospodárenie OSBD Senica za rok 2017. Dosiahnutie straty v hospodárení OSBD Senica za rok 2017 je možné len za predpokladu, že strata bude vyrovnaná z Rezervných fondov (ostatné fondy – fondy tvorené zo zisku) príslušných lokalít (napr. opravy budov a pod.).

2. Vytvárať opravné položky na neobrátkové zásoby materiálu, znižovať stav neobrátkových zásob materiálu a nezvyšovať stav zásob materiálu v skladoch OSBD Senica, s výnimkou plánovaného operatívneho predzásobenia na konkrétne objednávky.
3. Riešiť potrebu obnovy bytových domov podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v súčinnosti bytových domov s OSBD Senica.
4. Informovať zhromaždenie delegátov o prevedených bytoch do vlastníctva k 31.12.2017.
5. Prerokovať vznesené diskusné príspevky delegátov na najbližšom rokovaní predstavenstva a vedenia družstva, prijať úlohy na ich riešenie a odpovedať diskutujúcim.
6. Informovať o záveroch zhromaždenia delegátov v najbližšom vydaní Informačného spravodaja OSBD Senica.
7. Informovať zhromaždenie delegátov o vykonaných obnovách bytových domov za predchádzajúce roky.
8. Informovať zhromaždenie delegátov o spotrebách za vykurovanie, studenú a teplú vodu v bytových domoch po jednotlivých lokalitách, ktoré sú uverejnené na webových stránkach OSBD Senica.

Sami proti sebe

V poslednom období pri preventívnych protipožiarnych previerkach, vykonaných správcom OSBD Senica v bytových domoch, sa objavujú závady ako uložené topánky alebo črepníky s kvetmi na jednotlivých schodiskových stupňoch, skrinky na chodbách v blízkosti schodov, poškodený povrch schodiskových stupňov a pod.

Väčšina bytov je v osobnom vlastníctve a za spoločné priestory zodpovedajú VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV.

Uvedené závady na schodisku alebo spoločných chodbách môžu byť zdrojom úrazu / zakopnutie, pošmyknutie, strata stability) a príčinou úrazu – nekontrolovaný pád na schodišti s ťažkými následkami poškodenia zdravia.

Ublíženie na zdraví môže byť kvalifikované ako prečin alebo trestný čin a zodpovedná osoba - porušovateľ zákona, je povinný nahradiť vzniklú škodu. V prípade anonymity porušovateľa zákona bude braný na zodpovednosť celý dom, teda všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Pritom úrazom môžu byť postihnutí najbližší rodinní príslušníci, najmä starší ľudia alebo deti.

K zvýšenému nebezpečeniu vzniku úrazu dochádza najmä vo večerných alebo skorých ranných hodinách, kedy je schodište slabšie osvetlené. Najkritickejšia situácia by nastala v čase požiaru a zadymenia únikového schodišťa, kedy v panike ľudia bežia po schodišti a budú padať na predmetoch a veciach, ktoré na únikových cestách a schodišti nemajú čo robiť.

(Pokračovanie na str 3.)

Fond prevádzky, údržby a opráv a účelový fond bytového domu

Opätovne si dovoľujeme dať do vašej pozornosti, že 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 v roku 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 preklopení 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, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, 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 nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (prísluší pozemok).

Zákon po novelizácii od roku 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.

Ak vlastníci požadujú financovanie výdavkov bytového domu z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré nie je v súlade so zákonom (napr. nákup okrasných drevín, kvetov, trávnik a pod.), odporúčame vlastníkom schváliť na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním zriadenie účelového fondu bytového domu, pri ktorom si vlastníci schvália spôsob tvorby účelového fondu (podľa plochy, pevnou čiastkou a pod.), ktorá bude zaradená ako samostatná položka do mesačných zálohových predpisov, a zároveň si schvália aj účely, na ktoré bude možné prostriedky účelového fondu používať.

Preplácanie výdavkov z fondu prevádzky, údržby a opráv zástupcom vlastníkov

V zmysle platných zmlúv o výkone správy je možné so súhlasom zástupcu vlastníkov (bez predchádzajúceho schválenia na schôdzi vlastníkov) použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na bežné opravy a údržbu do výšky 497,91 € (bývalých 15.000 Sk). Preplatenie takýchto nákladov zástupcovi vlastníkov je možné v pokladni OSBD Senica uskutočniť na základe predloženého daňového dokladu, ktorým môže byť:

- originál dokladu z registračnej pokladnice alebo
- originál faktúry, spolu s dokladom o úhrade faktúry (ak sa neuhrádza dodávateľovi faktúra prevodom z bankového účtu bytového domu).

Na origináloch daňových dokladov musí byť uvedený súhlas a podpis zástupcu vlastníkov s úhradou z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

Dovoľujeme si upozorniť, že v prípade predloženej faktúry, musí byť faktúra vystavená na odberateľa s nasledujúcimi fakturačnými údajmi:

Vlastníci bytov a NP domu (doplňte ulicu, súpisné číslo a mesto/obec)
 v zastúpení Okresné stavebné bytové družstvo Senica
 Štefánikova 718, 905 01 Senica
 IČO: 00 223 093

V prípade, ak faktúra nebude obsahovať uvedené fakturačné údaje, nebude možné faktúru preplatiť alebo uhradiť a budeme nútení vrátiť takúto faktúru na prepracovanie, nakoľko faktúry týkajúce sa bytových domov nemôžu byť vystavené na odberateľa OSBD Senica.

Sami proti sebe

(Dokončenie zo str 1.)

Odkladať veci zo schodišťa pri požiari nebude čas a tak tvoria tieto veci stálu hrozbu pre osoby, ktoré sa po schodišti pohybujú.

Aj napriek písomným upozorneniam zo strany správcu bytových domov, niektorí vlastníci a užívatelia bytov odmietajú rešpektovať dobre mienené rady, ktoré majú zvýšiť bezpečnosť s ohľadom na predchádzanie požiarom a úrazom.

Správca bytového domu nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú na spoločných priestoroch z dôvodu, ktorý úmyselne alebo z nedbanlivosti spôsobujú užívatelia bytov.

Až príde k ťažkej ujme na zdraví pri páde osoby, ktorého príčinou boli nežiaduce predmety na spoločných chodbách a schodišti bude neskoro spytovať si svedomie, či plakať.

Preto apelujeme na Vaše svedomie, realizujte príslušné opatrenia skôr ako vznikne mimoriadna udalosť, ktorá zasiahne Vás alebo Vašich rodinných príslušníkov. Nebuďte sami proti sebe.

Obnova bytových domov v správe OSBD Senica – Fasády, zateplenie

Lokalita	Počet domov celkom	Obnovených v roku 2016	Spolu obnovených domov	Počet rozpracovaných a pripravovaných obnov v r. 2017
Senica	56	2	39	8
Myjava	53	2	37	3
Skalica	50	6	44	4
Holíč	50	4	28	6
Brezová	51	7	29	10
Rozptyl + Rohožník	51	2	19	4
SPOLU	311	23	196	35



Zákonné povinnosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hospodárov

Vážení zástupcovia vlastníkov, hospodári, nakoľko vieme aká je práca zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hospodárov náročná, chceme vás upozorniť na úskalia a problémy súvisiace s výkonom vašej činnosti.

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo hospodár sa v zmysle zákonov a nariadení Slovenskej republiky považuje za pracovný pomer s nepravidelným príjmom.

Z tohto vyplýva, že treba k práci zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hospodára pristupovať zodpovedne a starostlivo.

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hospodár majú povinnosť písomne oznámiť OSBD Senica, ako správca bytového domu, bez zbytočného odkladu zmenu mena, priezviska alebo bydliska, všetky ostatné zmeny súvisiace s jeho osobou najmä zmenu adresy na doručovanie písomností, zmenu zdravotnej poisťovne, bankového spojenia, pracovnej spôsobilosti (ZŤP), priznanie dôchodku alebo práceneschopnosť.

Zmenu pracovnej spôsobilosti (ZŤP) a priznanie dôchodku je potrebné nahlásiť spolu so zaslaním kópie rozhodnutia. V prípade zmeny pracovnej spôsobilosti, či priznania dôchodku, sú nižšie odvody do zdravotnej a sociálnej poisťovne, čo znamená vyššiu odmenu pre vás.

V prípade práceneschopnosti je potrebné zaslať čestné prehlásenie o tom, že ste nevykonávali, resp. nevykonávate, v čase práceneschopnosti činnosť zástupcu vlastníkov alebo hospodára, nakoľko sa to považuje za porušenie liečebného režimu, za ktoré môže byť zastavené vyplácanie nemocenského a v niektorých prípadoch môže byť uložená i pokuta.

Ako sme už v úvode článku upozornili, práca zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hospodára sa považuje za pracovný pomer, čo spôsobuje i problémy s evidenciou nezamestnaných na úradoch práce. V prípade, že ste zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo hospodár a budete nútení sa evidovať na úradoch práce je potrebné pred evidenciou ukončiť príkaznú zmluvu na činnosť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo hospodára.

Z tohto dôvodu si vás dovoľujeme požiadať, aby ste včas oznamovali zmeny súvisiace s vašou osobou, aby sme spoločne predišli problémom.

Informácia o nových smerniciach

Na webovej stránke www.osbdse.sk sú v zmysle zmlúv o výkone správy zverejnené všetky smernice a poplatky a ceníky OSBD Senica týkajúce sa správy bytových domov. Počas roka 2017 prišlo k nasledujúcim zmenám:

- k smernici č. 66/2009 o pohotovostnej havarijnej službe bol predstavenstvom schválený dodatok č. 1, v ktorom došlo od 01.07.2017 k úprave poplatku za havarijnú pohotovostnú službu a k zmene spôsobu fakturácie havarijných zásahov pri domoch bez platby poplatku za havarijnú pohotovostnú službu. K úprave poplatku sme boli nútení pristúpiť po 7 rokoch z dôvodu zvýšenia nákladov na zabezpečovanie pohotovostnej havarijnej služby.
- predstavenstvom bola schválená nová smernica č. 82/2017 o stanovení poplatkov a cien za poskytované služby s účinnosťou od 01.10.2017.
- S účinnosťou od 01.01.2018 bude v platnosti nová smernica č. 83/2017 pre dozorovanie a drobné opravy výtahov. OSBD Senica bolo nútené pristúpiť k úprave cien v tejto oblasti po takmer 5 rokoch najmä z dôvodu zvyšovania nákladov (minimálnej mzdy) na zabezpečovanie dozorovania a drobných opráv výtahov a aj z dôvodu zvyšovania komfortu a počtu staníc pri výtahoch, kde už prišlo k ich výmene za nové.

Telefónne čísla OSBD Senica

ÚSEK PREDSEDU

	telefónne číslo
Predseda družstva	034/6940729 034/6513710
sekretariát	034/6940728
vedúca právneho oddelenia	034/6940727
prenájmy spol. priestorov a WEBDOMUS	034/6940734
evidencia zástupcov vlastníkov, hospodárov a zápisníc	034/6940735
právne referentky	034/6940731
ÚSTREDŇA	034/6940711
mobilný telefón	0948061590

EKONOMICKÝ ÚSEK

	telefónne číslo
Ekonomický námestník	034/6940732
evidencia vlastníkov, nájomcov a ich platieb	
Skalica, Gbely	034/6940712
Holíč, Jablonica	034/6940722
Brezová, Rohožník, Rozptyl	034/6940723
Senica, Myjava	034/6940733
referát personalistiky a miezd	034/6940740
bankové účty a úvery	034/6940713
dodávateľské faktúry	034/6940719
automatizované spracovanie dát	034/6940720
evidencia nájomného nebytového priestory, dane	034/6940738
vedúci informačnej sústavy	034/6940737
účtaren	034/6940721
mobilný telefón	
evidencia vlastníkov, nájomcov a ich platieb	0948061591
bankové účty, úvery, dod. faktúry, účtaren	0948204306
účtaren	0948480310
nebytové priestory, daň z nehnuteľností	
referát personalistiky a miezd	

TECHNICKÝ ÚSEK

	telefónne číslo
Vedúci technického úseku	034/6940716 034/6940715 – Fax
požiarna ochrana	034/6940717
elektrická energia, poistenie	034/5940717
investičné oddelenie	034/6940724
revízie, obnova domov a výťahov	034/6940714
energetika	034/6940718
mobilný telefón	0948061592

STREDISKÁ ÚDRŽBY

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

Poistenie bytových domov od 01.01.2018

K poisťovnej zmluve na poistenie bytových domov v správe OSBD Senica bol uzavretý dodatok a aj v ďalšom období tak budú bytové domy v správe OSBD Senica poistené za výhodných podmienok v poisťovni Allianz – Slovenská poisťovňa, a. s.. Aktuálna poisťovná zmluva je dodatkom predĺžená o 5 rokov do 31.12.2022, pričom sa podarilo zabezpečiť zvýšenie zľavy z poisťovného a zvýhodnenie podmienok poistenia. Mesačné zálohové predpisy na základe uvedenej zmeny nebudú upravené a úprava poisťovného sa prejaví v rámci ročných vyúčtovaní. Vinkulácie poisťovného plnenia v prospech bánk a Štátneho fondu rozvoja bývania, z dôvodu čerpania úverov jednotlivými bytovými domami, budú predĺžené rovnako do 31.12.2022. Informácie o podmienkach poistenia od 01.01.2018 budú zverejnené na webovej stránke OSBD Senica – WWW.OSBDSE.SK.