



Info

Informačný občasník Okresného stavebného bytového družstva v Michalovciach

Ročník I. November 2003 Číslo 1 Nepredajné

ÚVODNÉ SLOVO



Dostáva sa Vám do rúk prvé číslo informačných listov OSBD v Michalovciach. K rozhodnutiu vydávať informačné listy nás priviedla

myšlienka potreby prenosu informácií súvisiacich s činnosťou OSBD, spravovaním bytov a nebytových priestorov OSBD a samotnými užívateľmi bytov (nájomníci, vlastníci). V tomto a ďalších číslach informačných listov sa pokusíme informovať Vás o širokom okruhu tém, spojených s bývaním v panelových domoch, s ktorými sa stretávame v praxi. Bývanie v panelových bytových domoch má svoje osobitosti a pravidlá bez ohľadu na formu vlastníctva. Žiaľ, na škodu veci, sa väčšina z nás o dianie v bytovom dome nezaujíma a náš záujem o úsporné bývanie, zlepšovanie, či modernizáciu bý-

Z OBSAHU

Vznik a vývoj OSBD Michalovce.....	1
Výpis so zhromaždenia delegátov.....	2
Zásady práce.....	2
Neplatíci.....	3
Teplo.....	4
Porovnanie.....	5
Výber.....	6

vania končí zatvorením dverí vlastného bytu. To, čo sa deje v našom obytnom dome, ako vyzerá náš obytný dom alebo vchod, je už mimo záujmu obyvateľov sídlisk ... Sme presvedčení, že vydávaním informačných listov a ich distribúciami do bytov vo vlastníctve a v správe OSBD sa zvýší informovanosť o otázkach súvisiacich s bývaním a tým aj záujem o správu veci spoločných. Prajeme príjemné chvíle pri čítaní informačných listov.

VZNIK A VÝVOJ OSBD MICHALOVCE

Už v roku 1960 vzniklo na území okresu jedno SBD a to v Michalovciach. V roku 1972 bolo na území okresu 9 stavebných bytových družstiev. V roku 1973 sa 7 SBD priamo v Michalovciach zlúčilo do jedného spoločného stavebného bytového družstva. Integračný proces pokračoval ďalej a v roku 1974 sa k Michalovskému SBD pričlenilo aj družstvo Strázske.

Na zhromaždení delegátov, ktoré sa uskutočnilo 22. 4. 1975 bol integračný proces ukončený pričlenením posledného SBD v Sobranciach. Na tomto zhromaždení prítomní delegáti súhlasili s integráciou v rámci jedného OSBD v Michalovciach s právnou účinnosťou od 22. 4. 1975.

Novoznáknuté OSBD v Michalovciach prevzalo do správy 1466 bytov, 43 garáži a členská zá-

kladňa mala 2001 členov. Takto boli v okrese vytvorené organizačné predpoklady pre ďalší rozvoj bytového družstevníctva na vyššej úrovni.

OSBD Michalovce má k 30.6.2003 vo vlastníctve 2892 bytov a 84 garáži. Spravuje 2911 bytov a 37 garáži, teda celkom 5803 bytov a 121 garáži v Michalovciach, v Strážskom, Čečehove, v Budkovciach, v Bracovciach, v Hatalove a v Trhovišti.

VÝPIS ZO ZHROMAŽDENIA DELEGÁTOV

Okresné stavebné bytové družstvo v Michalovciach je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktoré je založené za účelom vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu. Členovia OSBD v Michalovciach si volia orgány pre riadenie a kontrolu činnosti družstva.

Najvyšším orgánom OSBD v Michalovciach je schôdza členov družstva - zhromaždenie delegátov (ZD). Tejto schôdze sa zúčastňujú delegáti, ktorí sú volení schôdzou členskej samosprávy (bytového bloku - vchodu) podľa obvodov a stanoveného kľúča. Zhromaždenie delegátov (delegáti) volí členov predstavenstva (v počte 13) a členov kontrolnej komisie (v počte 5) na základe návrhov členských samospráv a podľa stanovených obvodov. ZD voli predsedu OSBD v Michalovciach, ktorý je zároveň aj predsedom predstavenstva na základe výberového konania a predsedu kontrolnej komisie. Predstavenstvo je štatutárnym orgonom družstva, riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých náležitostach. Za svoju činnosť zodpovedá ZD. Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať celú činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Za svoju činnosť zodpovedá ZD.

ZHROMAŽDENIE DELEGATOV

28. 2. 2003

Dňa 28.2.2003 bolo zvolané mimoriadné zhromaždenie delegátov s týmto programom :

- otvorenie, voľba mandátovej a návrhovej komisie
- návrh zmeny Stanov OSBD v Michalovciach
- diskusia, rôzne, informácia o porovnaní pomerových rozdeľovačov tepla, odparovacích a elektronických na dodávku tepla, uznesenie a záver.

ZD schválilo všetky zmeny Stanov OSBD v Michalovciach. Po tomto akte sa stalo ZD uznášania neschopné a z tohto dôvodu bola schôdza ukončená.

ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

5. 6. 2003

Predstavenstvo OSBD v Michalovciach v zmysle Stanov OSBD zvolalo riadne ZD na deň 5.6.2003 s nasledujúcim programom :

- Otvorenie a voľba komisii
- Správa o činnosti družstva a činnosti kontrolnej komisie
- Správa o hospodárení a návrh plánu na rok 2003
- Návrh na zmenu Stanov, rokovacieho a volebného poriadku

- smernica určovania platieb tepla, TÚV, SV a smernica tvorby FPÚaO

- Zásady práce predsedu (vchodového dôverníka) členskej samosprávy

- Montáž elektronických pomerových rozdeľovačov - podľa rozho hodnutia predstavenstva OSBD v Michalovciach (informácia podaná na ZD 28.2.2003 aj s dôsledkami)

- Volba predsedu kontrolnej komisie

- Diskusia, uznesenie, záver.

ZD sa ako hosť zúčastnil predsedu Slovenského zväzu bytových družstiev Ing. Sekanina, ktorý informoval delegátov o súčasnom stave slovenského družstevníctva, jeho ďalšom smerovaní, o navýšení cien energie od 1.1.2004 a ďalej odpovedal na otázky delegátov.

ZD schválilo správu o hospodárení, kde družstvo ukončilo hospodárenie za rok 2002 s prebytkom 378 tis. Sk. Zároveň schválilo všetky návrhy podľa programu s rôznymi úpravami mimo montáže elektronických pomerových rozdeľovačov tepla.

ZÁSADY PRÁCE

predsedu členskej samosprávy (vchodového dôverníka)

- predsedu členskej samosprávy je kontaktnou osobou medzi OSBD a členskou samosprávou
- zastupuje ho poverený člen výboru členskej samosprávy (vchodový dôverník)
- zabezpečuje: - prenos informácií o rozhodnutiach členskej samosprávy na OSBD
- prenos informácií o rozhodnutiach orgánov OSBD (Zhromaždenia delegátov, Predstavenstva) na členskú samosprávu

● zabezpečuje nahlášky bežných prevádzkových závod (aj prostredníctvom vchodových dôverníkov), ktoré sú hradené z FPÚaO

● odobruje vykonané práce bežnej údržby na bytovom dome, mimo vybraných technických zariadení (VTZ), do 7 dní od vykonania práce, najneskôr do posledného pracovného dňa v mesiaci (predseda alebo vchodový dôverník)

● raz ročne zvoláva členskú schôdzku samosprávy

● zabezpečuje sprístupnenie spoľočných priestorov bytového domu pre potreby pracovníkov OSBD

Všetky ďalšie náležitosti, ktoré nie sú obsiahnuté v týchto zásadách, sa riadia ustanoveniami Stanov OSBD.

- zúčastňuje sa spolu s členmi výboru pri výberovom konaní dozávrateľa prác pre rekonštrukciu a modernizáciu častí bytového domu
- predseda členskej samosprávy sa zúčastňuje preberacieho konania po ukončení uvedených prác
- zabezpečuje doručenie písomných materiálov z OSBD (aj prostredníctvom vchodových dôverníkov) pre bytový fond (ročné vyúčtovanie nákladov, predpisy nájomného a iné dôležité náležitosti)
- raz štvrtročne vykonáva nahlásenie počtu osôb v bytoch
- zabezpečuje uzatvorenie výlezov na strechu
- zabezpečuje čistenie výtahovej šachty cestou dozorca výtahu
- organizuje upratovanie spoločných priestorov bytového domu (samoupratovanie alebo upratovačka)
- organizuje upratovanie vonkaj-

ších priestorov medzi bytovým domom a prvou priľahlou komunikáciou (chodníkom)

- ~~organizuje~~ zabezpečuje čistenie prístupových chodníkov ku vchodom v zimnom období
- dbá o dodržiavanie predpisov Požiarnej ochrany (kontrola funkčnosti hydrantu 1 x mesacne)
- ~~organizuje~~ zabezpečuje dodržiavanie domového poriadku

NEPLATIČI

Nedoplatky na úhradách za poskytovanie služieb pri užívaní bytov sú negatívnym javom, ktorý má nepriaznivý dopad na hospodárenie OSBD. Vymáhanie nedoplatkov je zložitý proces v náväznosti na súčasný stav legislatívy.

Každý neplatič, ktorého nedoplatok je vyšší ako trojmesačné nájomné je upozornený písomnou formou. Pri vymáhaní nedoplatkov od svojich členov - nájomníkov a členov - vlastníkov postupuje OSBD odlišným spôsobom v súlade s platnou legislatívou.

U členov - nájomníkov OSBD využíva :

1. Inštitút podania žaloby o zaplatenie nedoplatku. Po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti exekučného titulu sa nedoplatok vymôže súdnou exekúciou.

2. Inštitút výpovede z nájmu bytu podľa Občianského zákonníka číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a článku 64 a 65 Stanov OSBD v Michalovciach. OSBD má právo vypovedať nájom z bytu, ak:

a) Člen nájomca družstevného bytu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním družstevného bytu za dlhší čas ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez písomného súhlasu družstva.

b) Člen nájomca družstevného bytu, alebo ten, kto je členom jeho

domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome a sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

Výpovedná lehota z nájmu je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved' doručená. Po uplynutí výpovednej lehoty je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať, pričom nemá právo na bytovú náhradu. Ak nájomca nesúhlasí s výpovedou, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede obrátiť na súd a preukázať neplatnosť výpovede. Výpovedná lehota tri mesiace sa predĺži o ochrannú lehotu v trvaní šesť mesiacov nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Ak k splateniu dlhu alebo dohode o jeho splácaní počas ochrannej lehoty nedôjde, skončí sa nájom bytu po uplynutí ochrannej lehoty. Ak sa nájomný pomer skončí výpovedou nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu a ak to pomery prenájmiteľa umožňujú, poskytne byt horšej kvality, menšej plochy, resp. byt mimo obec. Pri opäťovnej výpovedi sa nájomcovi, ktorý je opäť v hmotnej núdzi poskytne iba prístrešie. U členov - vlastníkov OSBD využíva inštitút žaloby o zaplatenie nedplatku (dlžnej sumy). Po nado-

buďnutí právoplatnosti a vykonateľnosti exekučného titulu sa nedoplatok (dlh) vymáha cestou súdnej exekúcie. Na zabezpečenie pohľadávky vlastníka bytu sa uplatňuje v zmysle § 15 odst.1 Zák.č.151/1995 Zb. záložné právo na byt v prospech spoločenstva vlastníkov. V praxi to znamená, že v krajinom prípade môže neplatič - vlastník prísť v exekučnom konaní o vlastníctvo bytu bez akejkoľvek právnej ochrany a poskytnutia náhradného bytu.

Pre znižovanie výšky nedoplatkov zo strany neplatičov Zhromaždenie delegátov, ako najvyšší orgán OSBD v Michalovciach, na mimoriadnom zasadnutí dňa 28.2.2003 schválilo vymáhanie poplatku z omeškania (penále) z nedoplatkov za užívanie bytu pri úprave Stanov OSBD v Michalovciach čl. 53 odst.8 v tomto znení :

"Ak člen nájomca družstevného bytu nezaplatí zálohu na nájomné a zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti (úhrada je do posledného dňa v mesiaci), je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania vo výške stanovenej zákonnými predpismi . . .".

Vymáhanie poplatku sa uplatňuje od 1.1.2003 vo výške 0,25 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Pre vlastníkov bytov platí Občiansky zákonník.

TEPLO

Každého konečného spotrebiteľa tepla zaujímajú náklady na energetické zabezpečenie svojho každodenného života, lebo len konečný spotrebiteľ disponuje finančiami na riešenie situácie.

Ekonomika prevádzky bytového fondu v uplynulých rokoch mala znaky prudkého rastu cien a to najmä energií. Za tento rok nárast cien pokračuje a po avízovaní zvýšenia cien energií (min. ako pre rok 2003), od nového roku bude tento nárast ešte citelnejší. V tejto súvislosti až 70 % nákladov na prevádzku bytového fondu tvoria náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV). Ak hodnotíme, že teplo, resp. tepelná energia je "Tovar", tak jeho cena od roku 1990, kedy cena jedného GJ bola 37,- Sk, vzrástla v roku 2003 na úroveň 450,-Sk (predpoklad pre rok 2004 je 600,-Sk/GJ). Cena ktorého iného tovaru zaznamenala takýto nárast?

Náklady na dodávku tepla a TÚV ukrajujú našim domácnostiam čoraz väčšiu časť rodinného rozpočtu. Vo väčšine našich domácností teplo, ako jedna z foriem energií spotrebovaných v byte, predstavuje viac ako 3/4 z celkového množstva spotrebovanej energie. Spotreba energie na vykurovanie je závislá od tepelných strát objektu - tepelnoizolačné vlastnosti materiálov, z ktorých je objekt postavený veľkosti a tvaru objektu, orientácie bytového objektu vo vzťahu k svetovým stranám. Teplo nám z objektu uniká strechou, stenami, oknami,... a cez "špekulantov". Niemenej podstatné sú aj návyky užívateľov bytov, ich nároky na tepelnú pohodu, návyky pri vetraní a pod.

Zníženie nákladov na dodávku tepla je možné realizovať:

- a) zateplením obvodového plášta

domu (bez strechy) sa dosahujú úspory 20-25%, ale za cenu vysokých investičných nákladov,

b) zateplením strešného plášta sa dosiahne zníženie strát tepla v bytoch pod strechou približne 10-15%,

c) najvýraznejšie úspory prináša výmena pôvodných drevených okien (kde je tepelná prieponnosť $K = 3 - 4$), za plastové ($K=1,1$) alebo na ich úroveň postavených okien (drevených z nekonečného hranola), kedy je možné dosiahnuť úsporu okolo 30% pri investičných nákladoch 80-100 tis.Sk/byt,

d) oprava a zatesnenie pôvodných okien pri investícii 8-10 tis.Sk/byt by prinieslo úsporu okolo 15%,
e) výmenou vstupov do objektu znížime podchladzovanie bytov nad vchodom,

f) výmenou drevených lóggii zvýšime tepelnú pohodu danej izby a tým aj celého bytu minimálne o $2-3^{\circ}\text{C}$ (1°C tepla, úspora 5% nákladov),

g) hydraulickým vyregulovaním rozvodov ústredného kúrenia, osadením termostatických hlavic a osadením kvalitných pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov je možné dosiahnuť úsporu okolo 20%,

h) použitie meracích prvkov - pri rešpektovaní, že cena dodaného tepla sa stanovuje dodávateľovi pre priameho odberateľa a nie pre konečného spotrebiteľa, je najideálnejšie osadiť na tepelné teleso absolútne bytové merače - čo spotrebujem, to zaplatím (kalorimetrické - joulové), t.j.:

1. pri výmene radiátora nie je nutný údržbársky zásah na preinštalovanie merača,

2. merač môže byť umiestnený v spoločných priestoroch, kde je ľahko dostupný, je kontrolovatelný a neovplyvniteľný, jeho nevýhodou je počiatočná investícia a

náklady spojené s kalibráciou každé 4 roky. Súhrná cena pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov odparovacích je 20% z ceny absolutného bytového merača a elektronických, 50% z ceny absolutného bytového merača. V tomto prípade platí, že čím vyššia cena meracieho zariadenia, tým je vyššia kvalita, presnosť, spoľahlivosť a minimalizovanie ovplyvniteľnosti zo strany konečného spotrebiteľa.

Porovnanie medzi odparovacím a elektronickým zariadením je uvedené v ďalšej časti.

Výpočtami sa zistilo, že najväčšie straty v porovnaní so strednými bytmi majú byty nad vchodom a nad pivnicami (20% ochladzovanie zdola) a byty pod strechou (20% ochladzovanie zhora). Vplyv slnečného tepla je pre severné a južné byty až 20% v neprospech severnej strany. Na korekciu strát je možné použiť opravné koeficienty spotreby tepla bytu (izby) podľa jeho orientácie (polohy) v dome a orientácii na svetové strany. Preto reálny spôsob rozúčtovania nákladov na teplo pre daný byt je 30% priemernej spotreby (podlahová plocha bytu) a 70% podľa nameenaných hodnôt (merač) upravených o koeficienty polohy a orientácie bytu (izby). Silným stimulátorom pre konečného spotrebiteľa by bol pomer 20% a 80%. Pri spôsobe rozúčtovania 50% a 50% sa motivácia šetrenia stráca.

Na základe získaných skúseností možno poskytnúť niekoľko rád či zásad :

- Bez motivácie konečného spotrebiteľa šetriť, nikdy žiadne úspory nebudú. Preto prioritou je kvalita merania a hydraulické vyregulovanie.

POROVNANIE

pomerových meracích zariadeniach pre dodávku tepla u konečného odberateľa (rozdeľovače nákladov tepla)

1. ODPAROVACIE

Toto meracie zariadenie pracuje na princípe odparovania kvapalín

Výhody :

- jednoduchá montáž zariadenia
- nenáročná údržba a výmena ampuliek s tekutinou pri odpočte
- možnosť porovnania spotreby s minuloročnou spotrebou (raz ročne)

Nevýhody :

- možnosť ovplyvňovania meracieho zariadenia zo strany konečného odberateľa
- nemožnosť spätnej kontroly v priebehu roka
- letné odparovanie
- pri odstavení topného telesa prebieha proces odparovania ďalej (podľa teploty v byte)

2. ELEKTRONICKÉ

Toto meracie zariadenie je vybavené najmodernešou čipovou technológiou.

Výhody :

- ochrana proti manipulácii zo strany konečného odberateľa, dá sa len poškodiť
- presnosť merania
- sníma teplotu, ak teplo na topnom telese prekročí 28 °C
- v letnom období merač nesníma
- pri odstavení topného telesa merač nesníma
- pohodlná kontrola spotreby na displeji
- snímacie obdobie je od 1.1. do 31.12.účtovacieho obdobia, možnosť odpočtu v januári
- možnosť kontroly spotreby mesačne (12 mesiacov späťne po mesiaci)
- možnosť kontroly konečného stavu merania 2 roky späťne
- jednoduchá montáž

Nevýhody :

- životnosť 10 rokov (batéria)



Okresné stavebné bytové družstvo v Michalovciach

Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

tel.č. sekretariát, fax: 056/6432751, ústredňa 056/6885962, 6885971

TELEFÓNNE ČÍSLA :

predseda	64 327 52
sekretariát, fax	64 327 51
ústredňa	688 59 62, 688 59 71
ohlasovňa porúch	64 242 79
(po 15:00 hod pohotovosť)	

PRACOVNÁ DOBA :

stránkové dni:	pondelok, streda, piatok od 7:00 hod do 11:15 hod; od 12:30 hod do 15:00 hod
pokladňa pracovná doba:	pondelok až piatok od 7:15 hod do 11:15 hod; od 12:30 hod do 14:30 hod

● Izolácia vnútorných rozvodov ÚK domu, vrátane armatúr.

● Pri meraní spotrieb tepla v bytoch sa musia používať opravné koeficienty podľa polohy a orientácie bytu (izby) v dome, pre objektivizáciu pomeru základnej zložky v m² a pohyblivej zložky (nameraná hodnota) 30% : 70%.

● Počas vykurovacieho obdobia vetrajte krátko a intenzívne. Účelom vetrania je výmena vydychaného vzduchu a nie ochladenie vnútorných stien a nábytku. Pri vetrani uzavorte ventil na vykurovacích telesách.

● Odstráňte záclony a závesy pred telepnými telesami a v blízkosti termostatických hlavíc, ktoré sú prekážkou vyžarovania tepelnej energie do Vášho bytu a teplo uniká cez okná za Vaše peniaze.

● Odstráňte kvapkanie vody na kohútikoch vodovodných batérii studenej a teplej vody, pretekanie vody zo splachovača do WC. Pri netestnom kohútiku TÚV, pri ktorom kvapne 10 kvapiek za minútu, je to za mesiac 170 l a za rok viac ako 2000 l TÚV.

● Pri odchode z bytu alebo v noci je absolútne nevhodné úplne vypnúť kúrenie. Steny a múry prveľmi vychladnú a minieme na opäťovné výkúrenie bytu oveľa viac energie, ako keby sme kúrenie udržiavali na úspornej teplote (16 oC) a namiesto očakávanej úspory paradoxne dosiahneme zvýšenie nákladov.

Uvedené zásady nemajú za cieľ obmedzovať užívateľov bytov, ale ukazujú cestu zdravého a ekonomickeho bývania.

Dodávanie množstva tepla do bytu je určované samotným konečným odberateľom. Nikto iný ako konečný spotrebiteľ nedáva peniaze.

Zrušením povinnosti termostatizácie (regulácia + meranie) bolo zo strany predkladateľa návrhu zmeny zákona neospravedlniteľnou chybou laického prístupu k riešeniu problému efektívnosti využitia energie.

Nezabúdajme, že najčistejšia a najlacnejšia energia je tá, ktorá sa vôbec nevyrobí.

VÝBER

najdôležitejších častí Smernice OSBD v Michalovciach, ktorou sa stanovujú podmienky pre určovanie platieb za dodávku tepla na vykurovanie, dodávku teplej úžitkovej vody a dodávku studenej vody konečným spotrebiteľom.

čl. II.

VÝPOČET PLATIEB

TEPLO :

2. b) V prípade výroby tepla vo vlastných tepelnotechnických zariadeniach (kotolne, výmeníkové stanice) sa cena určí ako súčet skutočne vynaložených nákladov na výrobu tepla určených podľa platných cenových predpisov.

c) Takto stanovenú cenu dodaného tepla na odbornom mieste priamy odberateľ rozúčtuje medzi konečných spotrebiteľov v pomere podľa veľkosti celkovej plochy bytu, resp. upravenej celkovej plochy nebytového priestoru ku celkovej ploche objektu resp. ucelenej stavebnej časti objektu.

e) V bytových domoch v ktorých sú vykurovacie telesá vybavené meradlami, resp. indikátormi (pomerové rozdeľovače nákladov) spotrebovaného tepla, sa platba za vykurovanie v objekte resp. ucelenej stavebnej časti rozdelí na zložky základnú a spotrebnú v pomere 30% a 70%. Základná zložka sa rozdelí medzi konečných spotrebiteľov v pomere podľa veľkosti celkovej plochy bytu a upravenej celkovej plochy (ak sa byt využíva na iné účely ako bývanie cez koeficient). Spotrebná zložka sa rozdelí medzi konečných spotrebiteľov úmerne podľa údajov z meradiel, alebo indikátorov s možnosťou použitia výpočtovej metódy (zohľadnenie typu a výkonu vykuro-

vacích telies) a korekcie podľa polohy bytu.

f) Ak v byte, alebo nebytovom priestore nie je možné zistiť odpočet údajov pre poruchy meradla alebo indikátora, určí sa spotrebná zložka rovnako ako v predchadzajúcim zúčtovacom období, alebo podľa spotreby v porovnatelnom byte (izbe) v objekte.

g) Pokiaľ v byte nie sú inštalované merače tepla, resp. indikátory, pokiaľ je dokázateľný neoprávnený zásah do merača resp. indikátora, (napr. porušenie plomby) alebo pokiaľ nie je umožnený ani po predchadzajúcim písomnom vyrozumení odpočet údajov nainštalovaných meradiel tepla alebo indikátorov, určí sa spotrebná zložka pripadajúca na 1m² plochy miestnosti o 50% vyššia ako je priemerná hodnota spotrebnej zložky.

h) V prípade, že po vyhodnotení ročných spotrieb tepla u konečných spotrebiteľov s extrémne nízkou spotrebou (rozdiel minimálne 50% od priemernej spotreby) v objekte, resp. ucelenej časti, nebude umožnený vstup do bytu za účelom vykonania náhodných kontrol (poverenými osobami pracovníci OSBD) bude mu určená spotrebná zložka o 50% vyššia ako priemerná hodnota spotrebnej zložky v objekte resp. ucelenej stavebnej časti.

i) V prípade, ak došlo k odpojeniu bytu v bytovom dome od spoločného vykurovania, spotreba tepla pre takýto byt sa určí výpočtom podľa začlenenia v bytovom dome v závislosti od počtu stien priamo susediacimi s miestnosťami s vy-

kurovacím telesom (viď príloha č. 1) obvykle 20% priemernej spotreby v porovnatelných bytoch.

TEPLÁ ÚŽITKOVÁ VODA (TÚV)

3. a) Cena za dodávku tepla na prípravu TÚV je určená súčinom upravenej nameranej spotreby vody u konečných spotrebiteľov a meranej spotreby tepla na prípravu TÚV v mieste jej prípravy podľa platných cenových predpisov. Platba za dodávku TÚV sa určí zvlášť za dodávku tepla a za dodávku vody na prípravu TÚV.

b) V prípade, ak nie je možné určiť spotrebu vody u konečného spotrebiteľa pre poruchy meradla (vodomeru) alebo iných váznych dôvodov, určí sa spotreba vody podľa priemernej spotreby za predchádzajúce obdobie, v ktorom bol odber meraný správne, resp. podľa spotreby iných porovnatelných priestorov v príslušnom časovom intervale (počet osôb). Takto určená spotreba tvorí základ pri rozdeľovaní nákladov na miesto zisťovanej spotreby.

c) V prípadoch, ak v byte nie je nainštalované zariadenie na zisťovanie spotreby TÚV (vodomery) alebo tieto nesplňajú požiadavky vyhl. č.210/2000 o metrológii (overenie meradiel na TÚV v štvorročnom intervale), alebo konečný odberateľ dokázateľne úmyselne poškodí vodomer, resp. iným spôsobom odmieta prístup k meracím zariadeniam spotreba určená podľa ods.b (určenie spotreby

podľa iných porovnateľných priesitorov v príslušnom časovom intervale) sa zvýši o 50%.

d) V prípade, že po vyhodnotení ročných spotrieb vody u konečných spotrebiteľov s neodôvodnenou extrémne nízkou spotrebou (rozdiel minimálne 50% od priemernej spotreby na osobu) nebude umožnený vstup do bytu za účelom vykonania náhodných kontrol poverenými osobami (min. dvaja členovia samosprávy resp. pracovníci OSBD) a vykonať zábranné opatrenia proti manipulácií bude týmto v nasledujúcim zúčtovacom období účtovaná spotreba podľa ods. c

STUDEŇA VODA (SV)

4. d) V prípade, ak nie je možné určiť spotrebu u konečného spotrebiteľa pre poruchy meradla alebo iných vážnych dôvodov, určí sa spotreba vody podľa priemernej spotreby za predchadzajúce obdobie, v ktorom bol odber meraný správne, resp. podľa spotreby iných porovnateľných priesitorov v príslušnom časovom intervale (počet osôb).

e) V prípadoch, ak v byte nie sú nainštalované meradla spotreby vody, alebo tieto nespĺňajú požiadavky vyhl. č. 210/2000 o metrologii (overenie meradiel na studenú vodu v šesťročnom intervale) alebo konečný spotrebiteľ dokazateľne úmyselné poškodí vodomer, resp. iným spôsobom odmieta prístup k meracím zariadeniam, spotreba sa určí podľa počtu bývajúcich osôb, resp. sa spotreba určí podľa ods.d (určenie spotreby podľa iných porovnateľných priesitorov v príslušnom časovom intervale) so zvýšením o 50%.

g) V prípade, že po vyhodnotení ročných spotrieb vody u konečných spotrebiteľov s neodôvodnenou extrémne nízkou spotrebou (rozdiel minimálne 50% od priemernej spotreby na osobu) nebude umožnený vstup do bytu za účelom vykonania náhodných kontrol poverenými osobami (min. dvaja členovia samosprávy resp. pracovníci OSBD) a vykonať zábranné opatrenia proti manipulácií bude týmto v nasledujúcim zúčtovacom období účtovaná spotreba podľa ods. e.

5. ZVLÁŠTNE PRÍPADY URČOVANIA PLATIEB

a) Ak nájomný pomer vznikol pridelením bytu OSBD alebo zanikol odovzdaním bytu pre OSBD v priebehu zúčtovacieho obdobia, vypočítava sa výška platby pripadajúca na konečného spotrebiteľa len za tie mesiace, za ktoré je povinný platiť nájomné.

b) Ak nájomný pomer k bytu vznikol v priebehu zúčtovacieho obdobia (od 1.1., do 31.12.) prevodom členských práv, resp. vzájomnou výmenou, zúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním sa prevedie k predmetnému bytu v čase ročného vyúčtovania.

čl.IV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

3. V prípade zistenia úmyselného poškodenia meracieho zariadenia (vodomer), resp. indikátora, hradí plnú výšku zariadenia s montážou a 50% príplatok z ceny zariadenia ten, u ktorého bolo poškodenie zistené.

4. Úmyselné poškodenie meracieho zariadenia, resp. indikátora je hrubé porušenie stanov OSBD.

Michalovce 5. 6. 2003

Príloha č. 1

TABUĽKA KOEFICIENTOV PRE VÝPOČET UPRAVENEJ CELKOVEJ PLOCHY MIESTNOSTI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV.

1. Miestnosti, ktoré sa líšia spôsobom využitia a v ktorých je umiestnené vykurovacie teleso	koeficient
1.1. v byte	1,0
1.2. v predajni	2,45
1.3. v dielni	1,9
1.4. v prevádzke s predajom	2,45
2. Miestnosti, v ktorých je umiestnené vykurovacie teleso, začlenené v objekte tak, že s miestnosťami s vykurovacím telosom priamo susedia	koeficient
2.1. jednou stenou	1,0
2.2. dvoma stenami	2,45
2.3. troma stenami	1,9
2.4. štyrmi stenami	2,45
2.5. piatimi a viac stenami	0,75 - 1,0

Pozn. Stenou sa rozumie bočná stena, strop a podlaha.

Príloha č.3

TABUĽKA KOEFICIENTOV POLOHY BYTOV

Koeficienty polohy bytu pre ÚK	
poloha izby	krátenie nákladov v %
suterén s radiátorm	0
suterén bez radiátora	5
stena S, SV, SZ	5
štítová stena	5
štítová stena juh	3
strecha	5

S - sever
SV - severovýchod
SZ - severozápad

VÝBER

najdôležitejších častí Smernice OSBD v Michalovciach, ktorou sa ustanovujú podmienky tvorby využitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu domu v súlade s obchodným a občianskym zákonníkom, daňovými predpismi a Stanovami OSBD.

Čl. I.

1. Fond prevádzky, údržby a opráv bytového fondu (ďalej len FPÚaO) sa tvorí z príspevkov užívateľov družstevných bytov (nebytových priestorov) v rámci nájomného a z úhrad vlatníkov bytov (za účelom financovania opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie) na financovanie investícií v bytových objektoch (Stanovy OSBD čl. 115).

Čl. II.

1. FPÚaO sa tvorí podľa jednotlivých bytových domov (vchodov) v takej výške, aby boli zabezpečené potreby súvisiace s vykonaním operatívnych a dlhodobých úloh samospráv s OSBD.

2. Rezerva sa tvorí pevnou sadzbou v Sk na 1m² celkovej plochy samostatných bytových objektov (byt) v rámci nájomného za užívanie bytov a služieb s nimi spojených.

3. Výšku pevnej sadzby určuje Predstavenstvo OSBD v Michalovciach (Stanovy OSBD čl.115) na základe potrieb, cenových relácií a ekonomickej situácie v SR.

4. V prípade, že družstvu bude

známa skutočnosť odôvodňujúca zmenu výšky FPÚaO (napr. nedostatok zdrojov na krytie nákladov pri správe bytového fondu), je Predstavenstvo OSBD Michalovce povinné rozhodnúť o vykonaní úpravy tvorby FPÚaO.

Čl. III.

1. V anylytickej evidencii sa FPÚaO člení a viedie podľa jednotlivých bytových domov, samostatných sekcií (vchodoch) a bytov, a to: 80% z tvorby na spoločné priestory, 20% z tvorby na byty.
2. Prevodom bytu do osobného vlastníctva sa spôsob tvorby FPÚaO vlastníkov nemení (ostáva v rovnakom pomere ako u nájomníkov).

Čl. IV.

1. Prostriedky FPÚaO sú prísnne účelovo určené na:
 - a) nákup materiálu, výrobkov pre opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu bytových domov, ich technických a technologických zariadení a častí,
 - b) krytie výdavkov súvisiacich s opravami, údržbou, rekonštrukciou a modernizáciou bytových domov, ich technických a technologických častí a zariadení.
 - c) revízie vyhradených technických a technologických častí a zariadení bytových domov.
 - d) splácanie pôžičiek poskytnutých na údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu bytových domov, ich zariadení a na

vyrovnanie minusových zostatkov na štatutárnom fonde,

e) vyrovnanie prípadného schodku z hospodárenia bytového domu, ale len u bytových domov, kde je vytvorená doštatočná rezerva.

2. Z prostriedkov FPÚaO bytového domu (vchodov) je možné hrať náklady na byt len v týchto prípadoch:

- a) oprava, údržba a výmena rozvodov ÚK, vrátane odvzdušňovacieho ventilu,
 - b) u radiátorov : 50% FPÚaO z ceny 50% FOB z ceny
 - c) oprava, údržba a výmena rozvodov elektro, mimo bytového rozvádzaca,
 - d) oprava, údržba a výmena rozvodov TÚV a pitnej vody, vrátane hlavného úzavera v byte,
 - e) oprava, údržba a výmena rozvodov plynu, po hlavný uzáver pred plynomerom vrátane uzáveru.
3. Z prostriedkov fondu opráv na byt (ďalej len FOB) sa môžu hrať náklady na opravu, údržbu, výmenu konštrukčných prvkov len do výšky rezervy na jednotlivý byt.

Čl. VIII.

1. Výnimky z týchto smerníc v individuálnych prípadoch môže povoliť Predstavenstvo OSBD v Michalovciach.

Michalovce 5. 6. 2003