



Info₂₀

Informačný občasník Okresného stavebného bytového družstva Michalovce

september 2020

číslo 20

Nepredajné

OSBD Michalovce, Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

č. tel: sekretariát: 056/6419931

klientske centrum: 056/6419911

web: www.osbdmi.sk

email: osbdmi@osbdmi.sk

I. Zmluva o výkone správy

Vzhľadom na výraznejšie zmeny legislatívy v posledných rokoch a v záujme efektívnejšej spolupráce medzi správcom a vlastníkmi bytov, OSBD Michalovce pre svojich klientov pripravilo novú zmluvu o výkone správy. V tejto novej zmluve sme sa snažili zohľadniť všetky legislatívne povinnosti, ktoré nám ukladá zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zároveň upraviť podmienky spolupráce tak, aby vlastníci bytov nemali pocit, že im niekto pri ich rozhodnutiach zbytočnou byrokraciou hádže polená pod nohy.

V nasledujúcich riadkoch Vám prezentujeme najdôležitejšie zmeny, resp. úpravy zmluvy o výkone správy. V prvom rade je potrebné zdôrazniť, že "Poplatok za výkon správy" zostáva NEZMENENÝ, to znamená, že za posledných sedem rokov bol znížený o 1€, čo sme dokázali ako jeden z mála správcov bytov a nebytových priestorov na Slovensku, ak nie jediný.

V novej zmluve o výkone správy sme sprehľadnili funkciu "zástupcu vlastníkov bytov" a vytvorili funkciu "vchodový zástupca vlastníkov". Zároveň sme sprehľadnili ich práva, povinnosti a ich odmeňovanie. Malo by to priniesť väčší záujem o tieto funkcie, pretože v posledom období záujem výrazne klesá. Jasnejšie odmeňovanie zároveň prinesie väčší záujem o kontrolu plnenia povinností jednotlivých zástupcov vlastníkov bytov v bytovom dome a vchodových zástupcov vlastníkov.

V zmluve o výkone správy sú jasne stanovené limity a pravidlá pre disponovanie s prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO), kde je jednoznačne stanovené, o čom si môžu vlastníci bytov v jednotlivých vchodoch rozhodnúť aj bez súhlasu vlastníkov bytov v iných vchodoch. Odpadá tu povinnosť zvolávať schôdzku vlastníkov celého bytového domu, dokonca až písomné hlasovanie všetkých vlastníkov v bytovom dome aj pri relatívne menších čerpaniach FPÚaO, ako je napríklad úhrada za vymaľovanie spoločného priestoru pred výťahom vo vchode a pod.

Vzhľadom na obrovské neštastie pri výbuchu plynu v bytovom dome v Prešove, poskytneme vlastníkom bytov zvýšenú mieru prevencie pred únikom plynu a pred vznikom požiaru. Pre vlastníkov bytov budú v prípade záujmu k dispozícii preventívne merania úniku plynu, kontrola únikových ciest v bytových domoch a podobné aktivity zo strany správca, aby nedošlo k podobnému neštastiu.

Výraznou zmenou je ponuka nadštandardného informačného systému. Doteraz mohli vlastníci bytov cez internet overovať stav svojho "účtu nájomného" a overovať zaslané platby. Odteraz však bude pre vlastníkov bytov pripravená kompletná informačná zóna, t.j. informácie o Vašich predpisoch, platbách, preplatkoch, nedoplatkoch, o karte stavov na nájomnom, sadzbách a poplatkoch, fonde prevádzky, údžby a opráv a v neposlednom rade budú k dispozícii informácie o živote bytového domu, o hospodarení domu, informácie o zmluvách a iných dokumentoch týkajúcich sa bytového domu.

V tomto informačnom systéme bude k dispozícii množstvo informácií o meračoch vody a tepla. Kedže sme v počas rokov 2018 a 2019 namontovali vo všetkých bytoch merače tepla (pomerové rozdeľovače tepla - PRT) a vodomery s rádiovou technológiou, vlastníci bytov budú mať možnosť pozrieť si spotreby a stav meračov pre svoj byt, porovnať ich s priemernými spotrebami v bytovom dome, alebo s celkovou spotrebou bytového domu. K dispozícii budú informácie ako história odpočtov v jednotlivých miestnostiach a grafické porovnanie spotreby bytu s priemernými spotrebami v bytovom dome.

Vlastník bytu bude mať prehľad o spotrebe a môže ju efektívne regulovať, reklamácie a nezrovnalosti vo vyúčtovaní bude možné jednoduchšie vysvetliť, k dispozícii budú dátá pre medziodpočty (pri zmene vlastníka), atď. Monitoring stavu meracích prístrojov včas odhalí poruchy, technická podpora bude prípadné chyby na prístrojoch vyhodnocovať a riešiť.



najomne.sk
powered by CoRect Plus s.r.o.

V nadväznosti na zmluvu o výkone správy upravujeme aj formát mesačného zálohového predpisu, ktorý bude prehľadnejší, niektoré položky predpisu budú zlúčené, naopak niektoré položky budú novovytvorené. Úpravou mesačného predpisu sa suma mesačných zálohových platieb upraví len minimálne, v niektorých prípadoch sa mierne zvýši a v niektorých prípadoch mierne zníži.

Spolu so zmluvou o výkone správy sme pripravili aj Domový poriadok, ktorý upravuje najmä pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome a osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príhlášenstva.

O vypracovanie domového poriadku sme boli žiadani množstvom vlastníkov, preto sme veľmi radi, že ho spolu s novou zmluvou o výkone správy môžeme ponúknutť všetkým vlastníkom bytov v správe OSBD Michalovce.

Zmluvu o výkone správy a Domový poriadok je potrebné schváliť nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na jednotlivých bytových domoch. Vzhľadom na veľmi nízku účasť vlastníkov bytov na schôdzach vlastníkov, pristúpime v nasledujúcich týždňoch k organizovaniu písomných hlasovaní na jednotlivých bytových domoch. Z tohto dôvodu žiadame vlastníkov bytov a nebytových priestorov o ústretovosť a pomoc pri zabezpečení týchto písomných hlasovaní, výsledkom čoho bude ďalšie skvalitnenie spolupráce a vzťahu medzi vlastníkmi bytov a OSBD Michalovce.

Návrh zmluvy o výkone správy a Domový poriadok budú vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe OSBD Michalovce k dispozícii na webovej stránke OSBD Michalovce - www.osbdmi.sk, zároveň budú k dispozícii u zástupcov vlastníkov bytov jednotlivých bytových domov, prípadne na nástenkách vo vchodoch bytových domov. Zároveň budú mať tieto dokumenty pri sebe aj overovatelia písomných hlasovaní v čase konania týchto písomných hlasovaní na jednotlivých bytových domoch.

II. Informácia o neplatičoch

K 31.8.2020 bolo na bytových domoch v správe OSBD Michalovce 73 vlastníkov bytov s nedoplatkom na "nájomnom" vyšším ako 500€. Informáciu ohľadom neplatičov na Vašom bytovom dome Vám poskytneme v klientskom centre OSBD Michalovce v zmysle zákona o ochrane osobných údajov.

III. Nové klientske centrum

Od mája 2020 je všetkým užívateľom bytov v bytových domoch v správe OSBD Michalovce k dispozícii nové moderné klientske centrum. Na jednom mieste sú užívateľom bytov poskytnuté všetky potrebné informácie, ktoré sa týkajú bytov, nájomného, vyúčtovania, predpisov, údržby, opráv, atď. Úradné hodiny klientskeho centra sú zverejnené na stránke osbdmi.sk.

IV. Poistenie bytového domu

V rámci platnej poistnej zmluvy sú všetky bytové domy v správe OSBDMI poistené pre tieto riziká:

- škody spôsobené živlom (víchrica, krupobitie a pod.), požiarne nebezpečia a vodou z vodovodných zariadení (v rámci poškodenia potrubí vody a odpadu v spoločných šachtách bytových domov po bytový uzáver)
- škody spôsobené vnútorným a vonkajším vandalizmom (ide o škody spôsobené v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu podliehajúce nahláseniu poistnej udalosti na políciu)
- zodpovednosťné škody vyplývajúce z vlastníctva bytového domu, bytu a nebytového priestoru (tzv. križová zodpovednosť)
- poistenie skla (ide o škody spôsobené na otvorových konštrukciách v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu)

OSBD Michalovce upozorňuje, že k likvidácii prípadnej škody môže dôjsť až po jej nahlásení, resp. oznamení či už priamo na OSBDMI, resp. prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a NP. OSBDMI nemôže zabezpečiť likvidáciu škody, o ktorej nemá informáciu, resp. hlásenie. Informácie o postupe pri hlásení a možnej likvidácii škodových udalostí Vám budú podané pracovníkom družstva: p. Bednárová, 056/6419935, email: bednarova@osbdmi.sk.



Po podpise zmluvy o výkone správy budú môcť vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe OSBD Michalovce využiť možnosť poistenia domácností v bytových domoch za zvýhodnených podmienok. Bližšie informácie budú poskytnuté zástupcom vlastníkov bytov v klientskom centre OSBD Michalovce.

V. Zvýšenie tvorby fondu opráv, prevádzky a údržby

OSBD Michalovce odporúča vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, kde "mimoriadna tvorba fondu opráv, prevádzky a údržby" nedosahuje výšku aspoň 0,20€/m², aby zvážili navýšenie tejto položky mesačného predpisu. Vyhnutie sa tým problémom vzniknutým pri investičných akciách na bytovom dome (napr. zateplenie bytového domu, modernizácia výťahu, ...), ako aj pri bežnej údržbe bytového domu. Pri nízkej tvorbe fondu opráv, prevádzky a údržby môže nastať situácia, že vlastníci bytov nebudú mať dostatok finančných prostriedkov na riešenie prípadnej havarijnej situácie.