



# Info 4

Informačný občasník Okresného stavebného bytového  
družstva v Michalovciach

Ročník II.

September 2004

Číslo 4

Nepredajné

## OZNÁMENIE

Oznamujeme členskej základni (vlastníci aj nevlastníci bytov), že na základe uznesenia zhromaždenia delegátov budú počnúc dňom 30.9.2004 vykonávané štvrt'ročné kontrolné odpočty bytových vodomero.

V súvislosti s týmto Vás upozorňujeme na Vašu povinnosť umožniť vstup do bytu odpočtárovi, v opačnom prípade bude OSBD postupovať pri určovaní ročných spotrieb vody podľa prijatej smernice na rozúčtovanie tepla TÚV a SV, ktorej podstatnú časť sme zverejnili v informačnom občasníku OSBD Michalovce č.1.

## VÝPIS

**zo zákona číslo 367/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR číslo 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.**

§ 5 odstavec 2

Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to platí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý spravuje bytové družstvo, z vlastníctva vlastníka bytu na nového vlastníka, je vlastník bytu, ktorý prevádza vlastníctvo bytu na nového vlastníka povinný k zmluve o prevode vlastníctva priložiť aj vyhlásenie správcu t.j. bytového družstva, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Bytové družstvo je povinné na požiadanie vlastníka, ktorý prevádza vlastníctvo bytu na nového vlastníka, tomuto vystaviť písomné vyhlásenie, že tento ku dňu vystavenia vyhlásenia nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe prevádzky, údržby a opráv splatné ku dňu vystavenia vyhlásenia...

Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu, t.j. prevod vlastníctva bytu z vlastníctva bytového družstva na člena bytového družstva – nadobúdateľa, je potrebné priložiť prílohu, ktorou je vyhlásenie bytového družstva ako prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.

- § 8 odstavec 3 Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- § 8 odstavec 4 Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- § 8a odstavec 2 Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu...
- § 8a odstavec 4 Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy...
- § 8b odstavec 4 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenie alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- § 10 odstavec 1 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní, v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy, poukázať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods.,1 písm.b)
- § 10 odstavec 3 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lóžii. 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 prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- § 10 odstavec 4 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia...
- § 11 odstavec 3 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- § 11 odstavec 5 Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

- § 14 odstavec 2 Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
- § 14 odstavec 3 Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6.
- § 16 odstavec 2 Ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa **osobitného predpisu**, môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa **osobitného predpisu**. Ustanovenia osobitného predpisu sa v tomto prípade nepoužívajú.

## OBČIANSKY ZÁKONNÍK

### osobitný predpis - vysvetlenie

- § 711 odstavec 1 písm.c, *Nájomca ako ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo porušuje dobré mravy v dome.*
- § 711 odstavec 1 písm.d, *Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.*
- § 712 odstavec 1 *Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.*
- § 712 odstavec 2 *Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.*
- § 712 odstavec 3 *Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu, byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.*
- § 712 odstavec 4 *Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.*
- § 712a odstavec 2 *Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm.c), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods.1 písm.c) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.*
- § 712a odstavec 3 *Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu ; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.*
- § 712a odstavec 4 *Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzďialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.*
- § 712a odstavec 5 *Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.*

## Zálohové mesačné úhrady nájmu k bytom a služby spojené s ich užívaním s platnosťou od 1. 9. 2004

Zálohy sú určené v zmysle Stanov Okresného stavebného bytového družstva v Michalovciach a v zmysle Smernice Okresného stavebného bytového družstva v Michalovciach, ktorou sa stanovujú podmienky pre určovanie platieb za dodávku tepla na vykúvanie, dodávku teplej úžitkovej vody a dodávku studenej vody pre konečných spotrebiteľov, článok III., zo dňa 5. 6. 2003. Výška zálohových platieb pre konečného spotrebiteľa je určená jednou dvanástinou z ceny vypočítanej z dodaného množstva tepelnej energie na vykúvanie, prípravu tepelnej úžitkovej vody a dodaného množstva studenej vody v poslednom zúčtovacom období ( pre túto úpravu sa jedná o spotrebované množstva za rok 2003) a jednotkovej ceny podľa platných cenových predpisov v dobe určovania zálohových platieb.

Úrad pre reguláciu sieťových odvetví rozhodnutím č. 0474/2004/04T zo dňa 15.3.2004 ustanovil pre rok 2004 ceny tepelnej energie:

- pre byty napojené na sekundárne rozvody tepelných zdrojov v Michalovciach 454,-Sk/GJ
- pre byty napojené na sekundárne rozvody tepelných zdrojov v Strážskom 468,-Sk/GJ

Cena studenej vody :

- voda pitná a úžitková pre domácnosti za 1 m<sup>3</sup> 22,61 Sk
- voda odvedená z domácnosti za 1 m<sup>3</sup> 13,80 Sk
- spolu vodné a stočné za 1 m<sup>3</sup> 36,41 Sk

Cena elektrickej energie :

- elektrická energie za 1 KWH 5,47 Sk
- stály mesačný plat za 1 elektrometer 26,18 Sk

Ceny zemného plynu na výrobu tepla na vykúvanie a prípravu tepelnej úžitkovej vody sú k nahliadnutiu u pracovníka družstva zodpovedného za energetiku.

Na základe uznesenia Výročného zhromaždenia delegátov družstva konaného dňa 17. 6. 2004 s účinnosťou od 1.9. 2004 základná mesačná tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv sa upravuje na 6,-Sk/1 m<sup>2</sup> úžit. plochy bytu.

### Upozornenie pre vlastníkov bytov v správe OSBD Michalovce !

Okresné stavebné bytové družstvo v Michalovciach od 1.7.2004 je platcom dane z pridanej hodnoty v zmysle Zákona o DPH č.222/2004 Z.z.. Z uvedeného dôvodu od 1.7.2004 ( za mesiace júl a august ) k položke č.16 – príspevok na správu OSBD – Vám bola dopočítaná 19% -ná DPH v čiastke : 44,-Sk – vlastníci členovia; 48,-Sk– vlastníci nečlenovia.

Túto čiastku zaplaťte spolu s úhradou za mesiac september 2004 na účet družstva.

### Upozornenie pre nájomníkov a vlastníkov bytov v správe OSBD Michalovce!

Výsledky vyúčtovania za teplo pre ÚK a TUV, vodné a stočné, povrchovú vodu za rok 2003 sú zúčtované s účtom nájomného, resp. na účte platieb vlastníkov bytov, a to preplatom v prospech účtu a nedoplatok na jeho ľarchu.

Nedoplatok je nájomník, vlastník povinný zaplatiť do 60 dní od doručenia vyúčtovania. Z preplatku si družstvo odpočíta všetky zročné záväzky (nedoplatok na nájomnom, nedoplatok na fonde bytu, nezaplatené poplatky z omeškania a pod.).

Preplatom je družstvo povinné vrátiť do 60 dní od doručenia vyúčtovania. Tým, ktorí platia mesačné úhrady prostredníctvom sporozírového účtu, bol preplatom vtátený na sporozírový účet. Nájomníci a vlastníci, ktorí mesačné úhrady platia iným spôsobom, si môžu preplatom odpočítať od najbližšej mesačnej úhrady, alebo po predchádzajúcom nahlásení vybrať v hotovosti v pokladni družstva v stránkové dni.

Výsledok vyúčtovania prevádzkových nákladov za rok 2003 bol zúčtovaný na základe rozhodnutia Výročného zhromaždenia delegátov OSBD v Michalovciach konaného dňa 17.6.2004 s fondom bytu.

Opätovne upozorňujeme, že od 1.1.2003 sú uplatňované poplatky z omeškania v zmysle Občianskeho zákona a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a to za každý deň omeškania 2,5 promile (0,25%) dlžnej sumy.

#### **Dôležité upozornenie :**

**Žiadame tých, ktorí mesačné úhrady realizujú v prospech účtu OSBD v Michalovciach prostredníctvom trvalých príkazov z účtov Všeobecnej úverovej banky, a.s. Michalovce o zmenu splatnosti na jednotný termín a to 25-ho v bežnom mesiaci, čím družstvo bude môcť využiť elektronické spracovanie úhrad.**

**Pri zmene trvalého príkazu od 1.9.2004 Vám pracovníci VÚB poskytnú informácie o spôsobe zmeny priamo v banke. Na všetky úhrady uvádzajte kmeňové číslo bytu ako variabilný symbol.**