

Aktuálne informácie pre zástupcov vlastníkov a domovníkov

Zmena Všeobecných podmienok správy bytov a NP OSBD Žilina účinná od 01.01.2019

Predstavenstvo OSBD Žilina na svojom rokovaní dňa 12.12.2018 schválilo nasledovné zmeny VPS:

- zapracovanie novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnej od 01.11.2018, novely zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a GDPR a novely zákona č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách v platnom znení – zodpovednosť správcu miestnej komunikácie (obec, mesto) za zimnú údržbu chodníkov,
- na základe podnetu ZVB a kontrolnej komisie predstavenstvo rozhodlo, že nebude potrebné, aby ZVB vystavoval žiadanku na realizáciu diela, o ktorej bolo rozhodnuté na schôdzi vlastníkov. V ostatných prípadoch sa vystavovanie žiadanky ponecháva,
- v prípade trvalej zmeny počtu osôb v bytoch, nebudú ZVB resp. D potvrdzovať pravdivosť údajov na formulári Čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte. Ak si vlastník u správcu nahlási zmenu počtu osôb, správca o tejto zmene následne informuje ZVB/D formou SMS,
- upravila sa formulácia preberania prác ZVB, a to nasledovne: *ZVB svojim podpisom na predložených dokumentoch a účtovných dokladoch berie na vedomie, že požadované práce boli v BD zrealizované.*

Správca od 01.01.2019 schválil nový Cenník služieb a poplatkov, ktorým:

- znížil poplatok za administratívne zabezpečenie písomného hlasovania vlastníkov bytov/NP správcom, a to zo sumy 60 € na sumu 30 €,
- zvýšil poplatok za vykonanie úradnej kontroly funkčnosti určeného meradla zo sumy 94 € na sumu 130 €.

Právne posúdenie spôsobu vyplácania odmien ZVB a D

OSBD Žilina iniciovalo spolu so 2 správcami a 2 združeniami v oblasti správy bytových domov celoslovenské právne posúdenie vyplácania odmien zástupcom vlastníkov a domovníkom. Výsledkom je, že najvhodnejším spôsobom vyplácania odmien ZVB a D je vyplácanie na základe rozhodnutia vlastníkov (uznesenia zo schôdze).

V tejto súvislosti OSBD Žilina v priebehu roka 2019 ukončí uzatvorené Zmluvy o výkone činnosti ZVB/D výpoveďou.

Odmena ZVB/D sa bude vyplácať v súlade s rozhodnutím vlastníkov, štvrtročne, na bankový účet, na ktorý bude ZVB/D požadovať výplatu. Odmena je príjmom podľa § 5 ZDP, ktorý si daňovník sám zdaňuje podaním daňového priznania. Pokiaľ ide o zdravotné odvody, tieto zdravotná poisťovňa vysporiada v ročnom zúčtovaní zdravotného poistenia na základe podaného daňového priznania. Sociálna poisťovňa v súčasnosti nemá zavedený systém ročného zúčtovania, preto ZVB nemá možnosť zrealizovať odvody sociálneho poistenia.

Prečo sa z FOD uhrádzajú súdne poplatky pri vymáhaní nedoplatkov vlastníkov bytov a NP?

Ako správca v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sme okrem iného povinný podľa ustanovenia §8b ods. 1:

- písm. e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- písm. h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby,
- písm. j) podať návrh na exekučné konanie.

Pri zabezpečení prevádzky domov sme oprávnení prechodne použiť prostriedky z FOD:

- na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, uvedené prostriedky správca vráti do FOD.
- v súlade s VPS OSBD Žilina uhrádzať náklady spojené s vymáhaním pohľadávok (zaplatenie súdneho poplatku). Správca po vymožení súdneho poplatku tieto prostriedky vráti späť na FOD.

To znamená, že ak riešime vo Vašom dome nedoplatky od Vašich spoluvlastníkov cestou súdu v prospech Vás ako ostatných spoluvlastníkov v dome, tak súdny poplatok musí byť uhradený z Vášho FOD, avšak len dočasne! Následne je poplatok vrátený naspäť na Váš FOD.

Hodnotenie spokojnosti s OSBD Žilina

OSBD Žilina v súvislosti s organizačno-personálnym auditom realizovalo 360° hodnotenie a prieskum spokojnosti ZVB a predsedov členských samospráv s výkonom správy. Týmto sa chceme poďakovať 72 účastníkom prieskumu, ktorí sa z celkového počtu 234 oslovených do prieskumu zapojili. Váš názor je pre nás dôležitý. Aj Vaším hodnotením sa posúvame vpred.