

Zmena v interných predpisoch OSBD Žilina od 01.03.2015

Vážený zástupca vlastníkov bytov, domovník, vlastník či nájomca bytu,

v tomto spravodajcovi Vám prinášame informácie o zmenách interných predpisoch OSBD Žilina. V súvislosti so správou bytových domov dochádza k častým úpravám platných zákonných predpisov, v nadväznosti na ktoré aj OSBD Žilina pristúpilo k úprave svojich interných predpisov, ktorými sa riadi.

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina vzniklo pred vyše 50-imi rokmi ako spoločenstvo osôb, ktorého hlavným poslaním bolo obstarávať pre svojich členov byty a zabezpečovať všetky služby spojené s ich užívaním. Pri tejto činnosti sa riadilo a riadi platnými stanovami a internými predpismi, ktoré upravujú aj spôsob vyúčtovania platených preddavkov za poskytované služby pri užívaní družstevných bytov/nebytových priestorov (ďalej len NP) a hospodárenie s finančnými prostriedkami tvorenými na opravu a údržbu spoločných častí a zariadení bytových domov. Postupom času sa väčšina nájomcov družstevných bytov/NP rozhodla pre odkúpenie bytu/NP do vlastníctva a OSBD Žilina ostalo v pozícii správcu bytu/NP a domu.

Každý vlastník bytu/NP podpisom zmluvy o výkone správy s OSBD Žilina súhlasil s tým, že družstvo sa pri výkone správy už vlastníckeho bytu bude aj naďalej riadiť dotknutými internými predpismi, pokiaľ sa vlastníci bytov v dome v zmysle platných predpisov nerozhodnú inak.

V súčasnosti, keď je družstvo pre väčšinu pôvodne družstevných bytov/NP už len správcom a spravuje aj iné byty/NP, ukázali sa interné predpisy OSBD Žilina svojou formou a obsahom ako nedostatočné a nevyhovujúce pre zabezpečovanie riadneho výkonu správy bytových domov. O všetkých interných predpisoch OSBD Žilina rozhodoval jeho najvyšší orgán, zhromaždenie delegátov, a tak prijatie akejkoľvek zmeny v tomto smere bolo zložité. Až v máji 2014 bola zhromaždením delegátov prijatá zmena stanov, na základe ktorej môže o interných predpisoch družstva týkajúcich sa správy bytových domov, rozhodovať jeho štatutárny orgán – predstavenstvo. Začiatkom roka 2015 pristúpilo predstavenstvo OSBD Žilina k schváleniu nového dokumentu, v ktorom sú upravené vzťahy medzi OSBD Žilina ako správcom a vlastníckymi bytmi a nebytovými priestorami podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zároveň aj medzi OSBD Žilina a nájomcami družstevných bytov a nebytových priestorov.

Nový interný dokument s názvom „Všeobecné podmienky správy bytov a nebytových priestorov Obvodného stavebného bytového družstva Žilina“ (VPS) je účinný od 01.03.2015 a je záväzný pre všetkých vlastníkov a nájomcov bytov / NP v domoch, ktoré majú, resp. budú mať s OSBD Žilina uzatvorenú zmluvu o výkone správy.

Zdôrazňujeme, že vlastníci bytov/NP majú právo a možnosť v zmluve o výkone správy (ZoVS) dohodnúť so správcom zmenu podmienok pre výkon správy stanovených vo VPS. Podmienky dohodnuté v ZoVS sú nadradené nad VPS.

Všetky ustanovenia VPS týkajúce sa rozpočítavania nákladov za služby spojené s užívaním bytu/NP sú platné pre celé účtovacie obdobie roku 2015. Rozpočítavanie nákladov a ročné vyúčtovanie za rok 2014 sa budú riadiť podľa predpisov platných v roku 2014.

VPS sú zverejnené v sídle OSBD Žilina, na www.osbdza.sk a v elektronickej a tlačenej forme ich zašleme všetkým zástupcom vlastníkov a domovníkom. Pre všetkých vlastníkov a nájomcov bytov/NP bude o vydaní VPS zverejnený článok v najbližšom vydaní časopisu OSBD Žilina.

Hlavné oblasti správy, ktoré sú vo VPS riešené:

- ✓ Základné úlohy správcu pri zabezpečovaní správy bytov/NP
- ✓ Povinnosti vlastníka, nájomcu bytu/NP
- ✓ Pravidlá pri určovaní úhrad za služby spojené s užívaním bytu/NP
- ✓ Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/NP
- ✓ Poplatky a náhrady škôd spojené s dodávkou služieb a ich rozpočítaním
- ✓ Zabezpečenie opráv a údržby domu
- ✓ Druhy fondov tvorených vlastníckymi a nájomcami bytov/NP
- ✓ Prevádzkovanie vyhradených technických zariadení
- ✓ Pravidlá spolunažívania, pravidiel na schôdzach, zástupca vlastníkov a domovník
- ✓ Poplatok za výkon správy, Cenník správcu a iné poplatky

VPS od 01.03.2015 nahradia doteraz platné interné predpisy OSBD Žilina - smernice č. 4, 5 a 6:

Smernica č. 4 - o určovaní výšky úhrad za užívanie bytov, miestností neslúžiacich na bývanie, za služby s užívaním spojené a o spôsobe ich rozúčtovania v OSBD Žilina - platnosť smernice končí 28.02.2015. Rozpočítavanie nákladov na dodávku tepla na vykurovanie a tepla na prípravu teplej vody ustanovuje zákon. V nových VPS Vás upozorňujeme na zmenu pri rozpočítavaní nákladov na dodávku studenej vody, kde sme upravili spôsob určenia spotreby studenej vody náhradným spôsobom, podobne ako určuje legislatíva pre rozpočítavanie množstva dodanej teplej vody.

Smernica č. 5 - zásady tvorby a čerpania fondov opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a v správe OSBD Žilina - platnosť smernice končí 28.02.2015. V nových VPS sú určené zásady tvorby fondov a ich čerpania. O odchýlkach musia rozhodnúť vlastníci bytov/NP na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. vlastníci a nájomcovia na vchodovej schôdzi.

Smernica č. 6 - pravidlá pre výkon funkcie domovník v OSBD Žilina - platnosť smernice končí 28.02.2015. Nové pravidlá pre činnosť domovníka ako i zástupcu vlastníkov v bytových domoch v správe OSBD Žilina sú podrobne popísané v nových VPS.

O prípadných zmenách VPS budeme vlastníkov bytov a nebytových priestorov informovať na webovej stránke www.osbdza.sk, prípadne e-mailom. Zástupcom vlastníkov doručíme oznámenie o zmene VPS v písomnej forme do piatich pracovných dní od ich zverejnenia na webovej stránke. Zmena VPS bude podliehať schváleniu predstavenstva. Účinná a pre vlastníkov bytov a NP záväzná bude uplynutím lehoty 2 kalendárnych mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom boli zmeny zverejnené, pokiaľ v tejto lehote vlastníci bytov/NP v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení nerozhodnú o tom, že s takouto zmenou nesúhlasia.

Prijatie dokumentu upravujúceho vzťah medzi OSBD Žilina ako správcom a majiteľmi spravovaných bytov/NP úzko súvisí so zámerom OSBD Žilina na obnovu zmlúv o výkone správy, ku ktorej plánuje pristúpiť po prijatí ďalších avizovaných zmien v legislatíve týkajúcej sa správy bytových domov.

Celý proces návrhu a schválenia nových zmlúv o výkone správy, resp. dodatkov k existujúcim bude náročný po všetkých stránkach a pevne veríme, že v prípade jeho realizácie k nemu pristúpite s náležitou zodpovednosťou a pozornosťou.

VPS v tlačenej forme zasielame ZVB a domovníkom, u ktorých budú k nahliadnutiu pre vlastníkov a nájomcov bytov/NP, ktorí nemajú možnosť oboznámiť sa s nimi na našej webovej stránke.

So ZVB budú v termíne od 16.03.2015 podpisované nové zmluvy o výkone činnosti ZVB, v ktorých bude o.i. dohodnutý aj spôsob zvolávania schôdzi vlastníkov v bytových domoch, ktorý má pomôcť ZVB pri organizácii schôdzi s cieľom predísť zbytočne neplatným rozhodnutiam vlastníkov bytov/NP. V tomto termíne si ZVB môžu u správcu vyzdvihnúť aj nové pečiatky pre svoju činnosť.

V súvislosti so zmenou legislatívy a vydaním VPS OSBD Žilina bude pre ďalšie riadne fungovanie ZVB potrebné na najbližšej schôdzi vlastníkov odsúhlasiť pre ZVB nové splnomocnenie na čerpanie z FOD v nasledovnom znení:

„Vlastníci bytov bytového domu „napr. Berlínska 7,8,9“ týmto udeľujeme splnomocnenie ZVB Meno a Priezvisko, aby pre účely údržby a opráv domu v mene vlastníkov bytov, rozhodoval o údržbe, oprave domu a čerpaní finančných prostriedkov do výšky „napr. 1.330 EUR“ z Fondu opráv domu, vrátane výbere dodávateľa a potvrdzovania vykonaných prác za bytový dom.“

V prípade akýchkoľvek nejasností a požiadaviek sme Vám k dispozícii, s dôverou sa na nás môžete obrátiť.

S pozdravom



Bc. Milan Pilar
predseda predstavenstva