

Informácia o zmene v interných predpisoch OSBD Žilina od 01.03.2015, nové zásady pre zvolávanie vchodových schôdzí a hlasovanie na nich

Doručili sme Vám dokument „Všeobecné podmienky správy bytov a nebytových priestorov Obvodného stavebného bytového družstva Žilina“ (VPS), ktoré nadobudnú platnosť a účinnosť od 01.03.2015. Vo VPS sú upravené vzťahy medzi OSBD Žilina ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov 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.

Vás ako domovníkov chceme v tomto spravodajcovi zvlášť upozorniť najmä na tie ustanovenia VPS, ktoré sa priamo dotýkajú Vašej činnosti, ktorú vo vchode (dome) vykonávate v prospech ostatných vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov (ďalej len užívateľov). Najpodstatnejšie zmeny hľadajte v nasledovných pravidlách o spôsobe zvolávania vchodových schôdzí, hlasovania na nich a o písomnom hlasovaní v rámci vchodu:

- **ods. 36 - Fond údržby a opráv vchodu – ďalej len „FOV“ - pravidlá zriadenia, tvorby a čerpania FOV, pravidlá stanovenia výšky preddavku do FOV.**
- **ods. 37 - špecifikuje opravy a údržbu, na ktoré sa z FOV spravidla hradia náklady**
 - ods. 37.5 – špecifikuje niektoré opravy a údržbu, na ktoré sa po odsúhlasení vlastníkami v dome môžu čerpať prostriedky z FOV,
 - z prostriedkov FOV nie je možné hradiť náklady na údržbu, opravy a rekonštrukcie vonkajších vstupných priestorov vchodu, výmenu okien v SP a akékoľvek iné zásahy do vonkajších spoločných častí a zariadení domu, ak o tom nerozhodne schôdza vlastníkov bytov a neb. priestorov.
- **ods. 45 - preplatenie drobného nákupu z FOV**
 - preplatenie drobného nákupu realizuje správca na základe žiadanky predloženej domovníkom formou bankového prevodu na účet uvedený oprávnenou osobou, vo výnimočných prípadoch aj v hotovosti, v Zákazníckom centre správcu.
- **ods. 46 - preplatenie priamo zadaných prác domovníkom alebo podľa rozhodnutia užívateľov**
 - v prípade, že na vykonanom diele priamo zadanom zhotoviteľovi ZVB alebo domovníkom bez súčinnosti správcu dôjde počas trvania záruky k výskytu väd, správca po písomnom uplatnení reklamácie uplatní reklamáciu u zhotoviteľa, ostatné záležitosti v reklamačnom konaní rieši ZVB alebo domovník. Po odstránení závad zhotoviteľ so ZVB (domovníkom) podpíše protokol o odstránení závad, ktorý doručia správcovi.
- **ods. 47 - vykonávanie opráv a údržby vchodu formou svojpomocnej údržby**
 - svojpomocne **sa nesmú vykonávať opravy a údržba na vyhradených technických zariadeniach** a to na zariadeniach kotolní, výťahoch, plynoinštalácii, el. inštalácii, bleskozvodoch a STA,
 - o svojpomocnom vykonaní prác musí byť vyhotovený preberací protokol, ktorý potvrdí podľa druhu vykonaných prác ZVB alebo domovník.
- **ods. 54 - Vchodová schôdza - ZMENA**

K zmene podmienok zvolávania vchodových schôdzí a hlasovania na nich sme pristúpili so zámerom priblížiť tieto podmienky čo najviac k platnej úprave pre zvolávanie schôdzí vlastníkov v bytovom dome. Cieľom nových pravidiel pri hlasovaní na vchodovej schôdzi, pri písomnom hlasovaní vo vchode a pri oznamovaní ich výsledkov je zaviesť transparentnosť a jednoznačnosť do rozhodovania na vchodových schôdzach.

- oznámenie o Vchodovej schôdzi musí byť užívateľom oznámené **5 pracovných dní pred jej konaním**, spôsobom vo vchode obvyklým (vyvesením oznamu na viditeľnom mieste). **Výsledok hlasovania** oznamuje ten, kto Vchodovú schôdzu zvolal, a to **do piatich pracovných dní** od jej konania, spôsobom vo vchode obvyklým,
- v prílohe Vám zasielame vzor pozvánky a zápisnice pre vchodovú schôdzu.

Vchodová schôdza najmä:

- ✓ volí a odvoláva domovníka, rozhoduje o výške jeho odmeny,
- ✓ splnomocňuje domovníka na čerpanie prostriedkov FOV do výšky 200 € na jeden úkon údržby, na výber zhotoviteľa drobnej údržby Vchodu a preberanie prác za vchod,
- ✓ rozhoduje o tvorbe a čerpaní prostriedkov FOV,

- ✓ rozhoduje o spôsobe vykonania opráv a údržby vo vchode a o ich financovaní,
- ✓ predkladá požiadavky na Schôdzu vlastníkov.

Hlasovanie na vchodovej schôdzi - ZMENA

- pri hlasovaní na vchodovej schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých užívateľov vo vchode. Ak počet zúčastnených užívateľov na schôdzi **neumožňuje 1/2 hodiny po oznámenom začiatku** schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa **nadpolovičnou väčšinou zúčastnených na schôdzi**,
- v prípade **písomného hlasovania** sa vždy rozhoduje **nadpolovičnou väčšinou všetkých užívateľov** vo Vchode. O písomnom hlasovaní vo vchode sa viac dozviete v ods. 54.8 VPS.

Všetky vchodové schôdze, konané od 01.03.2015 sa musia riadiť pravidlami podľa nových VPS!

➤ ods. 57 - Domovník

- v odseku 57 sú uvedené všetky ustanovenia týkajúce sa činnosti domovníka, ktoré doteraz riešila Smernica č. 6 OSBD Žilina,
- v ods. 57.12. sú popísané povinnosti domovníka, odporúčame Vám oboznámiť sa s ich aktualizovaným znením.

Domovník môže popri svojej činnosti vykonávať:

- dozorcovi výťahu podľa STN 2740002, na ktorú je individuálne zaškolený. V tomto prípade je povinný zverejniť v kabíne svoje telefónne číslo pre potreby vyslobodzovania uviaznutých ľudí,
- obsluhu kotolne (kuriča), na ktorú je individuálne zaškolený.

Zároveň Vás v súvislosti so zmenou legislatívy a vydaním VPS OSBD Žilina žiadame o odsúhlasenie nasledovného nového znenia splnomocnenia pre domovníka na čerpanie z FOV:

„Vlastníci a nájomcovia bytov/NP (užívatelia) vo vchode č. „8“ bytového domu „napr. Berlínska 7,8,9“ týmto udeľujú splnomocnenie Domovníkovi Meno a Priezvisko, aby pre účely údržby a opráv vchodu v mene užívateľov bytov/NP rozhodoval o údržbe, oprave vchodu a čerpaní finančných prostriedkov do výšky 200 EUR z Fondu opráv vchodu, vrátane výberu dodávateľa a potvrdzovania vykonaných prác za daný Vchod.“

Pokiaľ máte záujem o bližšie vysvetlenie problematiky zvolávania vchodových schôdzí, realizácie písomného hlasovania, či niektorých ustanovení VPS týkajúcich sa Vašej činnosti domovníka, ponúkame Vám možnosť zúčastniť sa seminára, ktorý k tejto téme pre domovníkov pripravujeme v nasledujúcich termínoch.

1. pondelok 16.3.2015 o 16:00 hod. v zasadačke OSBD Žilina
2. streda 18.3.2015 o 16:00 hod. v zasadačke OSBD Žilina
3. streda 25.3.2015 o 16:00 hod. v zasadačke OSBD Žilina

Podmienka konania seminára v danom termíne je minimálny počet záujemcov (domovníkov) 10!

Ak máte záujem zúčastniť sa seminára, **vyberte si termín, ktorý Vám vyhovuje a potvrdte nám záväzne svoju účasť** najneskôr 3 pracovné dni pred konaním seminára e-mailom, telefonicky, osobne alebo písomne. **Počet účastníkov na jeden seminár je obmedzený (40)! Prihláste sa preto čo najskôr!** V prípade nízkeho počtu účastníkov bude seminár na ten deň zrušený, o čom Vás budeme vopred informovať.

Bližšie informácie a príjem prihlášok na seminár - informátorka OSBD Žilina, Tulska 33, 041/555 33 11, informator@osbdza.sk.

S pozdravom



Bc. Milan Pilar
predseda predstavenstva