



Info₁₆

Informačný občasník Okresného stavebného bytového družstva
Michalovce

Ročník VIII.

september 2011

Číslo 16

Nepredajné

OSBD Michalovce, Plynárska 1, 071 01 Michalovce

č.tel.: sekretariát: 056/6419931 dispečing: 056/6419911 web: www.osbdmi.sk email: osbdmi@osbdmi.sk

I. Vedenie Okresného stavebného bytového družstva Michalovce, v súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. a následných zmien a doplnkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy rozhodlo s platnosťou od 01.09.2011:

1. Preddavky na mesačnú úhradu za poskytované plnenia spojené s bývaním a za služby spojené s užívaním bytu (platby nájmu) budú zaúčtované na jednotlivé byty podľa výšky úhrady a dátumu úhrady.
2. Stav na účte nájomného bude sledovaný počas celého roka.
3. Rozdiel medzi preddavkami (zálohou) a skutočnými nákladmi na byt v priebehu kalendárneho roka vyúčtuje družstvo najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka.
4. Preplatok z vyúčtovania uhradí družstvo vlastníkovi (nájomníkovi) po vzájomnom započítaní splatných pohľadávok družstva, najneskôr do šesťdesiatich dní po vyúčtovaní automaticky na už nahlásený účet, ktorý vedieme v evidencii. Nie je potrebné žiadať o vrátenie preplatku. Ak od posledného vrátenia preplatkov došlo k zmene Vášho účtu, túto zmenu treba nahlásiť.
5. **Vyššie úhrady ako predpis na preddavky sa nebudú posielat' na účty vlastníkov (nájomníkov) !!!**
 - a) všetky úhrady na nájomné sú preddavkami na ročné vyúčtovanie,
 - b) z informácie o stave Vášho účtu nájomného v priebehu roka sa dozviete o aktuálnom stave zostatku na nájomnom.
V prípade vyššieho stavu ako je Váš predpis nájomného si rozdiel **vysporiadate sami v nasledujúcich platbách.**

II. Spôsob úhrady za vykonanie opráv v byte

Vzhľadom na zrušenie „Tvorby rezervy na opravy bytu“ (Fondu bytu) k 1.8.2011, OSBD Michalovce upravilo spôsob úhrady za vykonanie opráv v byte (podľa Info č.15, bod 4).

Pri nahlásení poruchy v byte vlastníka (nájomníka) na dispečingu OSBD je potrebné zložiť do pokladne OSBD zálohu v predpokladanej výške nákladov na odstránenie poruchy. Pri drobných poruchách, kde predpokladané celkové náklady na ich odstránenie nepresahujú sumu 10 €, túto zálohu nie je nutné zložiť, o čom je nahlásujúca osoba informovaná. Po vykonaní opravy je vlastníkovi, resp. nájomcovi bytu zaslaná faktúra s presným vyčíslením nákladov. Rozdiel medzi zálohou a skutočnou cenou opravy je potrebné v prípade nedoplatku uhradiť na účet nájomného. Prípadný preplatok OSBD uhradí v prospech účtu nájomného konkrétneho vlastníka (nájomníka). Pri odstránení poruchy externou dodávateľskou firmou sa realizuje platba v hotovosti priamo firme.

III. Informácia o plnení zmien oznámených v občasníku Info č.15

1. Tvorba rezervy na opravu bytu (Fond bytu) bola dňom 01.08.2011 zrušená.
2. Bola stanovená výška tvorby na novú položku „ Rezerva na výmenu meračov tepla“ a doplnená do mesačného predpisu.
3. Zostatok finančných prostriedkov na „Fonde bytu“ (kladný, alebo záporný) bol prevedený na účet nájomného.
4. Finančné prostriedky vo výške 15 € boli prevedené z účtu nájomného bytu do novej položky „Rezerva na výmenu meračov tepla“.
5. Zostatok finančných prostriedkov z Fondu bytu, po odpočítaní sumy 15 € a po odpočítaní nedoplatkov na účte nájomného (ročné vyúčtovanie, mesačné preddavky, poplatky ap.), bol poukázaný na účet vlastníka evidovaný na OSBD Michalovce. Finančné prostriedky vlastníkov (nájomníkov), ktorí nemajú evidovaný účet v banke ostali na účte nájomného a sú zahrnuté do preddavkov platieb na nájomné.
6. Vlastníci (nájomníci) boli oboznámení so zostatkami na účte nájomného k 31.08.2011.

IV. Informácia o začatí vykurovacieho obdobia

1. Vykurovacie obdobie sa začína 1.septembra príslušného kalendárneho roka a končí 31.mája nasledujúceho roka.
2. Zúčtovacím obdobím pre účely vyúčtovania skutočných nákladov na dodávku a odber tepla na ÚK a tepla na TÚV je kalendárny rok (1.1. – 31.12.).
3. Teplota na vykurovanie začne dodávateľ tepla dodávať, ak vonkajšia priemerná denná teplota vzduchu vo vykurovacom období klesne počas dvoch za sebou nasledujúcich dní pod 13 stupňov Celzia a podľa predpovede vývoja počasia nemožno očakávať zvýšenie vonkajšej priemernej dennej teploty v nasledujúcom dni nad túto hodnotu.
4. Dodávateľ tepla preruší vykurovanie, ak vonkajšia priemerná denná teplota vzduchu vo vykurovacom období vystúpi počas dvoch za sebou nasledujúcich dní nad 13 stupňov Celzia a podľa predpovede vývoja počasia nemožno očakávať pokles vonkajšej priemernej dennej teploty v nasledujúcom dni pod túto hodnotu. Dodávateľ obnoví vo vykurovacom období vykurovanie po splnení podmienok dodávky tepla.
5. Vonkajšia priemerná denná teplota sa vypočíta ako jedna štvrtina súčtu vonkajších teplôt meraných o 7:00 hod., o 14:00 hod. a o 21:00 hod. v tieni, s vylúčením vplyvu sálania okolitých stien bytových domov, pričom teplota meraná o 21:00 hod. sa započítava dvakrát.
6. Kvalita a podmienky dodávky tepla :
 - teplota na vykurovanie musí byť dodávaná tak, aby bola dosiahnutá výsledná teplota vo vykurovaných priestoroch podľa prílohy vyhlášky MH SR č.152/2005 Z.z. s dovoľnou odchýlkou v rozpätí od –1 stupňa Celzia do +3 stupňov Celzia. Výslednou teplotou je vnútorná teplota v miestnosti meraná určeným meradlom (§8 zákona NR SR č.142/2000 Z.z. o metrológii),
 - v čase od 22:00 hod. do 5:00 hod. nasledujúceho dňa dodávateľ môže vykurovanie obmedziť v závislosti od tepelnoizolačných vlastností objektov tak, aby boli dodržané požiadavky na tepelnú stabilitu miestností,
 - teplota na prípravu TÚV musí dodávateľ dodávať denne tak, aby teplota TÚV na výtok u konečného spotrebiteľa bola v rozmedzí 45-55 stupňov Celzia v čase od 5:00 hod. do 23:00 hod.

Upozornenie

V súvislosti s blížiacim sa začiatkom nového vykurovacieho obdobia je potrebné zo strany vlastníkov a užívateľov bytov **nastaviť termostatické hlavice minimálne na regulačný stupeň č.3, z dôvodu odvodu odvzdušnenia každého vykurovacieho telesa.** Zo strany zástupcov vlastníkov je potrebné **skontrolovať na ležatých rozvodoch** pre dodávku tepla (ÚK) **jednotlivé stúpačkové ventily**, hlavne ich otvorenie, aby sme predišli problémom pri začatí vykurovacieho obdobia.

V. Informácia ku koncoročnému odpočtom

V čase od 2.januára do 15.januára 2012 budú vykonávané koncoročné odpočty spotreby tepla (na radiátoroch), ako aj spotreby teplej úžitkovej vody (TÚV) a studenej vody (SV). Na odpočtových hárkoch okrem zistených stavov je uvedený dátum odpočtu a podpis odpočtára a vlastníka bytu. Nakoľko aj vlastník bytu potvrdzuje svojim podpisom zistený odpočtový stav, **žadame vlastníkov (nájomníkov) bytov, aby si správnosť koncoročných stavov najprv overili a až následne podpísali odpočtový hárok. Tým sa vyhnete prípadným nezrovnalostiam a následným reklamáciám pri vyúčtovaní ročných spotrieb. Zároveň budete mať prehľad o Vašej spotrebe, nakoľko v odpočtovom hároku sú zapísané aj počiatočné stavy TÚV a SV za daný rok.**

Užívateľ bytu alebo nájomca nebytového priestoru **je povinný podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č.657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov** (ďalej legislatívne predpisy) **umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru** za účelom vykonania montáže, servisu a odpočtu na vodomeroch a PRVN v termínoch stanovených legislatívnymi predpismi alebo družstvom. Oznámenie o termíne a čase vykonania odpisu vodomerov a PRVN má povinnosť správca alebo ním poverená osoba umiestniť na viditeľnom mieste v dome najmenej 15 dní pred uskutočnením odpisu meradiel (§17 odst.4 písm.c) zákona č.657/2004 o tepelnej energetike).

Pri **odmietnutí montáže vodomerov alebo nesprístupnenie bytu k odpočtu vodomerov** bude užívateľovi bytu vyúčtované množstvo vody určené podľa §9 odst.5 vyhlášky č.630/2005 Z.z.. V prípade nesprístupnenia bytu užívateľom k výmene, overeniu (ciachovaniu) vodomerov bude postupované ako pri odmietnutí montáže alebo nesprístupnení bytu k odpočtu vodomerov. V **prípade ovplyvňovania vodomerov** bude vyúčtovaná spotreba podľa §9 odst.7 vyhlášky ÚRSO č.630/2005 Z.z .

Pri odmietnutí montáže PRVN alebo nesprístupnenie bytu k odpočtu PRVN budú konečnému spotrebiteľovi bytu vyúčtované náklady určené podľa § 7 odst. 4 vyhlášky č. 358/2009 Z.z. .

VI. Výmeny vodomerov na TÚV

Koncom roka 2010 a začiatkom roka 2011 bola vykonaná periodická výmena vodomerov na TÚV (teplá úžitková voda). Nakoľko aj k dnešnému dňu evidujeme malú časť vlastníkov (nájomníkov) bytov, ktorí vodomer na TÚV nemajú vymenený, aj týmto ich upozorňujeme na túto povinnosť s tým, že v súčasnosti používajú neplatné meradlo (po dobe ciachu) so všetkými dôsledkami v súlade s platnou legislatívou.

Výmenu vodomerov na TÚV je potrebné nahlásiť na OSBD Michalovce, kde s Vami bude dohodnutý ďalší postup.

VII. Schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o správe spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov. Každá takáto schôdza musí byť zvolaná v zmysle §14 zákona č.182/1993 Z.z.

O priebehu schôdze je potrebné spísať zápisnicu, ktorá musí obsahovať:

- čas a miesto konania schôdze,
- program schôdze,
- voľbu zapisovateľa a overovateľov zápisnice,
- priebeh schôdze podľa jednotlivých bodov programu,
- v prípade, ak je o niektorom bode potrebné hlasovať, výsledok hlasovania,
- uznesenie.

Každá zápisnica musí byť podpísaná overovateľmi a právoplatne zvoleným zástupcom vlastníkov. Prílohou k zápisnici je prezenčná listina zúčastnených.

V závere Vás chceme upozorniť, že o otázkach týkajúcich sa správy bytového domu nemôže rozhodovať členská schôdza bytového domu. Členská schôdza bytového domu rozhoduje o otázkach družstva v zmysle čl.87, ods.2 Stanov OSBD Michalovce.

VIII. Do pozornosti vlastníkov

V súčasnej dobe už dožívajú aj spoločné rozvody vody a plynu a mnohé domy na schôdzach vlastníkov bytov odsúhlasili ich výmenu. Problém je v prípade, že vlastník bytu nepostupoval pri prestavbe bytu tak, aby umožnil výmenu časti spoločných rozvodov z inštaláčnej šachty vo svojom byte. Ako je to pri výmene rozvodov (kanalizácie a vody) pri zrekonštruovaných WC, kde je zlý prístup k rozvodom? Aké by mali byť minimálne otvory prístupu k rozvodom?

Vo všeobecnosti platí, že v bežných úzkych toaletách (šírka cca 1m) je potrebné demontovať celú zadnú stenu vrátane toalety, aby bol zabezpečený prístup ku vymieňaným rozvodom. Túto otázku je vždy potrebné konzultovať s odborníkom pri obhliadke konkrétneho miesta inštalácie. Ak je inštalčný priestor zmenšený prestavbou jadra, na náklady vlastníka bytu je potrebné otvor upraviť na požadovanú veľkosť. Žiadny vlastník bytu nedostal pri povolení správcu alebo stavebného úradu povolenie na zrušenie inštaláčného otvoru, ale iba na výmenu umakartu za iný stavebný materiál.

Pozor na niektoré typy pákových batérií

Pri odpočtoch studenej a teplej vody sa v praxi stretávame s problémom pretláčania teplej úžitkovej vody do cirkulácie studenej vody. Uvedený jav nastáva hlavne u pákových batérií lacnejších cenových relácií, kde vplyvom vyššieho tlaku teplej úžitkovej vody dochádza cez nekvalitný uzatvárací ventil batérie k jej pretlaku do stúpačky studenej vody. Uvedený jav veľmi ľahko zistíte kontrolou oboch vodomero.

Pokiaľ neodoberáte žiadnu vodu z cirkulačného potrubia a vodomery sa vám otáčajú, máte uvedený problém s batériou. V praxi to vyzerá potom tak, že vodomer studenej vody sa vám odtáča v opačnom smere a na displeji vidíte po určitej dobe päťmiestne číslo. Správca nie je zo zákona povinný akceptovať uvedený stav a k výslednej spotrebe sa dospieva veľmi komplikovane. Uvedenému javu je lepšie predchádzať, a to pravidelnou mesačnou kontrolou vodomero. Je vhodné si súčasne zapisovať mesačné spotreby. Získate pravidelný prehľad mesačných spotrieb a v prípade akýchkoľvek anomálií môžete ihneď tieto riešiť.

IX. Havarijná služba OSBD Michalovce

Oznamujeme všetkým vlastníkom a nájomníkom bytov v bytových domoch v správe Okresného stavebného bytového družstva Michalovce, že za účelom rýchleho odstránenia závažných porúch je zabezpečená **HAVARIJNÁ SLUŽBA**.

Havarijnú službu vykonáva OSBD Michalovce nasledovne :

- v pracovných dňoch v čase od 15:00 hod. do 07:00 hod. nasledujúceho dňa,
- v dňoch pracovného pokoja a cez sviatok nonstop 24 hod.

Havarijná služba odstraňuje **len závažné poruchy** na vykurovacích systémoch, vodovodnej a kanalizačnej inštalácii, elektroinštalácii a výťahoch. Predmetom tejto služby nie je odstraňovanie bežných a pretrvávajúcich porúch.

V prípade závažnej poruchy alebo prevádzkovej havárie volajte na číslo telefónu: **056/ 641 99 11** alebo **0905 568549**.

X. Kontrola nájomného cez internet

OSBD Michalovce oznamuje vlastníkom bytov, že ukončilo spoluprácu s externou firmou, ktorá zabezpečovala informačný systém „Kontrola nájomného – najomne.sk“. V súčasnej dobe pripravujeme nový projekt, v rámci ktorého si vlastníci bytov budú môcť pozrieť základné informácie o svojom byte, informácie o platbách, či prípadných nedoplatkoch, alebo preplatkoch. Všetky informácie o možnosti registrácie do tohto systému budú v blízkej dobe zverejnené na internetovej stránke OSBD Michalovce – www.osbdmi.sk

XI. Telefónny zoznam OSBD Michalovce

Poruchy – havarijná služba	641 99 11		Referát právnych vzťahov	641 99 34
Havarijná služba po 15:00 hod. a cez víkendy	0905 568549		Učtáreň nájomného	641 99 16
Sekretariát predsedu OSBD Michalovce	641 99 31		Učtáreň nájomného	641 99 17
Vedúci ekonomického úseku	641 99 32		Vedúca učtárne nájomného	641 99 18
Vedúci technicko-prevádzkového úseku	641 99 22		Fondy opráv	641 99 19
Referát údržby – elektro	641 99 12		Pokladňa	641 99 19
Referát údržby – výťahy, plyn, PO	641 99 13		Finančná učtáreň	641 99 37
Referát prevádzky budov – teplo, voda, elektro, vyúčtovania nákladov	641 99 14		Referát ISO, mzdová učtáreň	641 99 38
Referát prevádzky budov – teplo, voda, elektro, vyúčtovania nákladov	641 99 15		Materiálno-technické zabezpečenie (sklad)	641 99 20
Referát modernizácie DBF, poistenie	641 99 35		Právnik	641 99 21
Referát bytovo členských vzťahov	641 99 36		Fax	642 22 14