

Vážení Zástupcovia vlastníkov bytov a domovníci,

v tomto čísle Spravodajcu sa budeme venovať aktuálnym zmenám, ale aj témam, ktoré sú pre mnohých z Vás známe, avšak vzhľadom na to, že evidujeme časté otázky, považujeme za potrebné opätovne sa k nim vrátiť. Ide predovšetkým o organizáciu schôdzí vlastníkov, postup pri preplatení drobných nákupov, prác zadaných priamo ZVB alebo domovníkmi a tiež poisteniu bytových domov a nahlasovaniu poistných udalostí.

Personálne zmeny:

- zmeny na technickom útvare:
 - Jozef Jankovský od 1.3. nastúpil na pozíciu technika bežnej údržby na miesto Ing. Ondruška ktorý sa presunul na pozíciu Stavebného dozora
- zmeny na útvare predsedu predstavenstva:
 - p. Želná skončila pracovný pomer k 31.3. a vytvorili sme nové oddelenie zložené z dvoch kolegyň p. Gallovej a p. Štefánkovej (kanc. č. 105)
- zmeny na ekonomickom útvare:
 - Ing. M. Belková skončila pracovný pomer k 31.3. a na jej miesto sme prijali Ing. Katarínu Drexlerovú (úvery a návratné dotácie pre bytové domy)

Organizácia Schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vchodových schôdzí

Tak, ako po minulé roky, aj v tomto vyhodnocujeme uskutočnenie schôdzí vlastníkov bytov v domoch ako aj vchodových schôdzí. Všetkých domovníkov, ktorí schôdzu v termíne do 30.04.2017 nezrealizovali vyzveme, aby tak učinili. Pri schôdzach vlastníkov telefonicky oslovíme všetkých ZVB bytových domov, v ktorých schôdze v tomto roku vykonané ešte neboli a dohodneme ďalší postup. V prípade, že niektorí z Vás majú záujem schôdzu zvolať, kontaktujte nás a spoločne pripravíme Vašu schôdzu tak, ako je potrebné v zmysle platnej legislatívy.

V prípade, že potrebujete poradiť s uznesením, obráťte sa na p. Štefánkovú a p. Gallovú.

Zmeny telefónnych čísel OSBD Žilina

V rámci zlepšenia zákazníckej orientácie sme dohodli lepšie podmienky so Slovak Telekomom, zmenili nastavenia ústredne a zrušili GSM brány. Dovoľáte sa priamo na jednotlivé telefónne čísla zamestnancov a v prípade, že Vás zamestnanci budú kontaktovať, nebude hovor presmerovaný cez GSM bránu, ale priamo budete vidieť ich telefónne číslo.

Zrušené čísla GSM brán: 0907 725 081, 0907 725 082, 0911 872 830.

Postup pri preplatení drobného nákupu z Fondov opráv vchodu, domu v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých činnostiach spojených so správou domu

Preplatenie drobného nákupu realizuje Správca na základe Žiadanky predloženej Zástupcom vlastníkov bytov (ZVB), Domovníkom a to formou bankového prevodu na účet uvedený oprávnenou osobou, vo výnimočných prípadoch aj v hotovosti, v Zákazníckom centre Správca.

V prípade, že si ZVB alebo Domovník zabezpečil materiál sám a tento priamo uhradil dodávateľovi, správca zabezpečí preplatenie týchto nákladov z príslušného Fondu na základe týchto dokladov:

- doklad z elektronickej registračnej pokladnice, originál faktúry a doklad o jej zaplatení (príjmový pokladničný doklad, alebo kópiu výpisu bankového účtu z ktorého bola úhrada realizovaná),
- súpis materiálu, z ktorého sú zrejmé jednotlivé položky nákupu,
- odovzdávací a preberací protokol (prípadne pracovný list).

Fond prevádzky údržby a opráv Domu (FOD) – čerpanie

O čerpaní prostriedkov FOD rozhodujú Vlastníci v Dome a ZVB v zmysle kompetencie udelennej Vlastníkmi v Dome (spravidla do výšky 1 330 €).

Z FOD sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy, rekonštrukciu Domu ktoré sú určené vo Všeobecných podmienkach správy bytov a NP OSBD Žilina.

Fond údržby a opráv vchodu (FOV) - čerpanie

O čerpaní prostriedkov FOV rozhodujú Užívateľia vo Vchode a Domovník v zmysle kompetencie udelennej Užívateľmi vo Vchode.

O čerpaní FOV prevyšujúcich splnomocnenie Domovníka (spravidla nad 200 €) rozhodujú Užívateľia na Vchodovej schôdzi alebo Písomným hlasovaním.

Z FOV sa financujú výdavky spojené s nákladmi na modernizáciu, údržbu a opravy Vchodu ktoré sú určené vo Všeobecných podmienkach správy bytov a NP OSBD Žilina.

Na základe rozhodnutia Schôdze vlastníkov a Vchodovej schôdze je možné z FOD a FOV uhradiť:

- nákup kancelárskych potrieb, kopírovanie dokumentov, telefonické výdavky a pod.
- nákup okrasných drevín, kvetov, trávnik, výzdoba vchodu a pod.
- náklady na zabezpečenie miestnosti na konanie schôdzi,
- poštovné pre písomný styk ZVB (výboru, komisie vlastníkov) a Domovníka so Správcou,
- cestovné ZVB (členov výboru, komisie vlastníkov) a Domovníkov z miesta bydliska do sídla Správcu, pri cestách za účelom riešenia problémov Domu, Vchodu a výberových konaní na zabezpečovanie opráv a údržby Domu,

Preplatenie priamo zadaných prác ZVB, Domovníkom alebo na základe rozhodnutia Užívateľov

Ak ZVB alebo Domovník v rozsahu svojich kompetencií objednal u zhotoviteľa práce bez predchádzajúceho oznámenia príslušnému technikovi Správcu, zabezpečí správca úhradu nákladov za ich vykonanie z príslušného Fondu len na základe nasledovných podmienok a originálov príslušných dokladov:

- Žiadanka na preplatenie zrealizovaných prác s uvedením, že zhotoviteľa zvolil sám ZVB, Domovník resp. Užívateľa.
- Práce preberie ZVB, Domovník. Z prevzatia bude vyhotovený písomný zápis, v ktorom bude uvedené: *Na základe vlastného výberového konania ZVB (Domovník) práce v plnom rozsahu prevzal mimo OSBD Žilina ako Správcu.*
- Zhotoviteľ vystaví faktúru na správcu, v texte ktorej musí uviesť, že na základe osobnej objednávky ZVB (Domovníka) fakturuje konkrétne práce pre Dom/Vchod.
- ZVB, Domovník k faktúre priloží preberací protokol a certifikáty použitých materiálov a presnú špecifikáciu prác.

Faktúra zhotoviteľa bude zaevidovaná u Správcu a preplatená zhotoviteľovi.

Poistenie nehnuteľnosti – bytových domov v správe OSBD Žilina

S účinnosťou od 1.1.2016 bolo Dodatkom č. 4 uzatvorené pokračovanie zmluvného vzťahu s poisťovňou QBE Insurance (Europe) Limited ktorým sa dohodli zmeny:

- poistných súm bytových domov, ich aktuálna hodnota po obnove
- výška spoluúčasti pri:
 - vandalizmus, sklá a krádež, lúpež 10 €
 - živelné a vodovodné nebezpečenstvá, zodpovednosť 33 €
 - poistenie strojných a elektronických zariadení 5% min. 166 €,
 - poškodenie fasád voľne žijúcim vtáctvom 50 €
- podiel poistníka na zisku (profitsharing), za rok 2016 predstavoval výšku 12 % zo zaplateného poistného na ďalšie obdobie
- viacročnosť trvania zmluvného vzťahu do 31.12.2019 zabezpečila zľavu na výške poistného vo výške 7%

Od 1.5.2016 poisťovňa **QBE Insurance (Europe) Limited** sa rozhodla previesť svoje organizačné zložky, pobočky, poistné kmene a poisťovaciu činnosť na spoločnosť **Colonnade Insurance S.A.**

Poistenie sa týka len nehnuteľnosti a nie je možné cez túto poistnú zmluvu si uplatniť škodu vzniknutú na hnutel'nych veciach (napr. odcudzené predmety z pivničných priestorov, ...).

Pri vzniknutej škode je potrebné túto skutočnosť nahlásiť v Zákazníckom centre u p. Antolovej a to osobne, telefonicky t.č. 041/555 33 46, prípadne e-mailom: antolova@osbdza.sk.

Pre zaslanie Oznámenia o vzniknutej škode spôsobenej, či už odcudzením/vandalizmom, na osadených či vstavaných sklách, živelnej alebo vodovodnej udalosti ako aj zodpovednosti za škodu je potrebné uviesť nasledovné údaje:

Miesto, dátum, popis vzniku škody, kontaktné údaje a ak je to možné fotografie škody. V prípade, že ste udalosť hlásili polícii je potrebné túto skutočnosť uviesť.

V záujme zabezpečenia lepšej informovanosti ZVB a Domovníkov Vám bude elektronickou formou doručované Oznámenie o likvidácii poistných udalostí a výške sumy poistného plnenia.

Tak isto ZVB a domovníkom bude v rámci zaužívaných zvyklostí prostredníctvom e-mailovej pošty zasielané (po účtovnom spracovaní) štvrt' a trištvrt' ročný stav Fondov prevádzky, údržby a opráv domu/vchodu.

Polročné a ročné výpisy Fondov prevádzky, údržby a opráv domu aj vchodu budú vždy zaslané ZVB, ktorých týmto žiadame o doručenie jednotlivým domovníkom vchodov.

Z uvedeného dôvodu Vás žiadame, aby ste si nahlásili prípadne aktualizovali u p. Štefánkovej a p. Gallovej svoje e-mailové adresy, čo prispeje aj k skvalitneniu vzájomnej komunikácie.