

Vážený zástupca vlastníkov bytov, domovník,

vzájomnú komunikáciu a odovzdávanie informácií považujeme za veľmi dôležitú, a preto Vám v tomto spravodajcovi prinášame aktuality z diania OSBD Žilina za posledné obdobie.

Prehodnotenie Rámcových zmlúv pre zabezpečenie bežnej údržby

Pre zabezpečovanie bežnej údržby bytových domov uzatvárame so zhotoviteľmi Rámcové zmluvy (ďalej len „RZ“). Ich prvoradým cieľom je zjednodušenie postupu objednávaní prác, zníženie administratívnych povinností, stanovenie pevných cien opakovaných úkonov a rýchla kontrola pracovných výkazov. Uzatvoreniu predchádza výberové konanie, v ktorom zhotovitelia predložia svoj návrh cien a družstvo s vybranými zhotoviteľmi uzatvorí RZ s pevne dohodnutými cenami.

Posledné výrazné úpravy cien týchto zmlúv boli vykonané v roku 2013.

Ceny všetkých profesií sa za posledné dva roky výrazne zvýšili. Spôsobil to hlavne nedostatok kvalifikovaných pracovníkov a zvyšovanie cien materiálov.

Koncom roka 2018 sme boli nútení aktívne sa touto situáciou zaoberať.

Oslovili sme nielen zhotoviteľov, ktorí mali v minulosti uzatvorené RZ, ale aj nových, aby predložili svoje návrhy cien. Proces konečného stanovenia cien nebol vôbec jednoduchý. Zhodnocovali sme navýšenia cien materiálov, mieru inflácie, index rastu nominálnych miezd a porovnávali ich s aktuálnymi cenami v programoch CenKros a Odis.

Prehodnotenie cien je individuálne pre každú profesiu a nedá sa paušalizovať. Rovnako aj termíny uzatvorenia nových RZ sú v rozmedzí od 01.01.2019 do 30.04.2019.

Zmena cien v RZ sa dotkla aj:

- mierneho zvýšenia Havarijnej služby v oblasti vodoinštalácií, kúrenia a elektro. Od 01.03. sa poplatok zvýšil z 0,086 € na 0,10 € na byt. Táto služba je uhrádzaná z FOD.
- mierneho zvýšenia mesačnej sumy za zabezpečenie komplexnej starostlivosti o výťahy pri spol. Elpas, s.r.o. Od 01.01.2019 sa paušálny poplatok zvýšil o 3,60 € na výťah. V rámci paušálu bude však servisná spoločnosť ako službu navyše postupne vykonávať vyčistenie a nátery podláh v šachtách a strojovniach a vyčistenie stropov kabín, a to v poradí podľa termínu úradných skúšok, ktoré sú v 6-ročných periódach. Uvedené závady sú vytykané inšpekčným orgánom.

Pri uzatváraní RZ sme dodávateľov upozornili, aby pri realizácii prác dodržiavali postupy, ktoré sú stanovené vo VOP OSBD Žilina.

Nezabúdajme, že zmena zákona sa dotkla aj splnomocnení ZVB a D!!!

Postup pri vlastných zadaniach prác ZVB a D máme stanovený vo Všeobecných obchodných podmienkach. Považujeme za potrebné zdôrazniť, že ZVB, resp. domovník môže v rámci schváleného splnomocnenia zadávať realizáciu prác týkajúcich sa **bežnej údržby. Za takúto sa považuje realizácia takých úkonov, ktoré súvisia so zabezpečením bežného komfortu bývania, napr. oprava FAB, Brana, zvončekov, výmena žiaroviek, vypínačov, svietidiel.** V ostatných prípadoch je vždy potrebné rozhodnutie vlastníkov bytov v zmysle zákona, teda na schôdzi, resp. v písomnom hlasovaní. Až na základe tohto rozhodnutia



môže ZVB a domovník realizovať vlastné zadania.

V poslednej dobe sa často stretávame s tým, že domovníci potvrdzujú žiadanky, ktoré sú v právomoci ZVB, resp. potvrdzujú žiadanky, kde výmenu prvkov hradí vlastník bytu, najčastejšie ide o výmenu ventilov v byte. Vznikajú následne nerozumenia, kde sa vlastníci domáhajú finančného plnenia z fondov opráv domu. Žiadame Vás, aby ste v prípade potreby najprv kontaktovali technika za vašu lokalitu a dohodli si s ním postup.



Odmeňovanie ZVB a D na základe zápisnice zo schôdze

Celoslovenská právna analýza vyplácania odmien ZVB, ktorej iniciátorom bolo aj OSBD Žilina dospela k záveru, že najvhodnejším spôsobom vyplácania je vyplácanie predmetných odmien na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.



V zmysle vyššie uvedeného sme vykonali analýzu rozhodnutí, na základe ktorých sa odmeny vyplácajú. Zistili sme, že v súlade so skartačným plánom družstva neevidujeme niektoré zápisnice zo schôdzí vlastníkov, v ktorých bola vlastníckmi bytov odsúhlasená odmena ZVB a D za vykonávanú činnosť.

V prípade, že budete v roku 2019 organizovať schôdzu vlastníkov Vášho bytového domu, informujte sa na družstve u p. Gallovej a p. Štefánkovej, či vo Vašom dome predmetnú zápisnicu evidujeme. Ak ju neevidujeme a ZVB/D ju má odloženú, žiadame o jej doručenie spolu s prezenčnou listinou na zaevidovanie.

Ak však zápisnicu nebudeme v našej evidencii mať, schválenie odmeny ZVB/D bude musieť prebehnúť na najbližšej schôdzi.

Organizácia schôdzi

Ak ste ešte v tomto roku nevykonali vchodovú schôdzu, alebo schôdzu vlastníkov, pomôžeme Vám s jej prípravou. Stačí kontaktovať p. Gallovú a p. Štefánkovú na klapke 64 a 69. Pri schôdzach vlastníkov Vám vypracujeme pozvánku vrátane návrhu oznámenia o výsledku hlasovania. Pre vchodové schôdze máme na webovej stránke, ale aj u nás pripravený formulár na Pozvánku, ale aj Oznámenia o výsledku hlasovania.

Domový poriadok a Požiaro-poplachové smernice

V roku 2015 bola zabezpečená distribúcia nových Domových poriadkov a PPS. V prípade, že tieto zverejnené dokumenty vo vašich domoch sú poškodené, alebo boli odcudzené, žiadame Vás, aby ste sa skontaktovali s p. Gašpírikovou (041/555 33 46) a dohodli si ich prevzatie na OSBD Žilina (Zák. centrum).

Jarná deratizácia v domoch v správe OSBD Žilina

V záujme predchádzania vzniku a šírenia prenosných ochorení, v súlade s ustanovením § 52 a § 12 ods. 2 písm. e) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, OSBD Žilina

vyzýva všetkých domovníkov a ZVB na vykonanie jarnej deratizácie

v čo najväčšom počte domov a ich okolí. Ide o deratizačné práce za účelom eliminácie výskytu živočíšnych škodcov, a to najmä potkanov, ktoré občanom znepríjemňujú život. Deratizáciu je vhodné zrealizovať spoločne **v mesiaci Apríl a Máj**.



OSBD Žilina a Mesto Žilina vo svojich objektoch realizujú deratizáciu 2x ročne.

Vykonanie deratizácie si od ZVB/D vyžaduje iba predloženie žiadanky a spoluprácu pri sprístupnení spoločných priestorov domu.

Žiadanky na vykonanie deratizácie môžete doručiť na Oddelenie služieb, p. A. Todtovej.

Na túto činnosť máme zazmluvneného **Jozefa Remeka – DDD, Gaštanová 10, 010 07 Žilina**.

Spôsob výkonu deratizácie:

- nástrahové staničky, označené výstražnou nálepkou, uzavreté, len s bočnými otvormi pre škodcov (4-6 ks na vchod), ktoré sa pokladajú do pivničných priestorov domu, deratizácia sa vykoná aj v okolí domu (do kanálov a do dier po hlodavcoch) cena **24,50 €/vchod**;
- zber uhynutých škodcov je zahrnutý v cene za vchod;
- účinnosť deratizácie – 6 mesiacov.

Pomôžeme Žilinčanom a obyvateľom okolitých miest a obcí zbaviť sa hlodavcov vykonaním celoplošnej deratizácie v ročnom období – jar a jeseň 2019.