

## Vážení zástupca vlastníkov bytov, domovník.

V tomto spravodajcovi Vám prinášame aktuálne informácie týkajúce sa Vás, vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov a vášho domu:

### 1. SPRÁVA

V súvislosti s prechodom na nový systém vedenia finančných prostriedkov bytových domov na samostatných účtoch v bankách (každý dom má dva - službový a fondový) sa zmenil aj systém evidovania a účtovania preddavkov hradených vlastními/nájomcami bytov a nebytových priestorov (ďalej ako užívatelmi) do fondov.

Na **službový účet** domu v banke sú od 1. 12. 2012 užívatelia povinní uhrádzať všetky preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru (NP) a preddavky do „fondov“ vo výške mesačného rozpisu (predpisu). Finančné prostriedky určené do fondov sa raz za mesiac (po uzávierke), v skutočnej výške uhradenej užívatelmi, prevedú zo službového na tzv. fondový účet domu v banke.

Na **fondovom účte** domu v banke sú tak sústredené **skutočne uhradené preddavky** užívatelov do všetkých fondov, ktoré bytový dom tvorí (fond prevádzky, údržby a opráv domu - FOD, vchodu FOV, bytu/nebytového priestoru - FOB, technickej vybavenosti - FTV).

Zostatok fondového účtu vášho domu v banke vyjadruje **reálny** stav finančných prostriedkov, tzv. disponibilný zostatok jednotlivých fondov, ktoré dom tvorí (FOD, FOV, FOB a FTV). Výpis FOD, alebo FOV, ktorý ste mali k dispozícii v predchádzajúcom období vyjadroval len **účtovný** stav, bez ohľadu na nedoplatky. Od tohto roku bude už výpis obsahovať aj údaje o reálnom stave finančných prostriedkov na danom fonde.

#### ➤ **V novom výpise fondu, ktorý máte už teraz k dispozícii, pribudli položky:**

„Konečný účtovný stav“ = účtovný stav podľa predpisu tvorby FOD  
„Stav ev. platieb“ = vyjadruje nedoplatok na tvorbe FOD  
„Konečný upravený stav“ = disponibilný stav, t. j. stav fin. prostriedkov daného fondu na bankovom účte

#### ➤ **Zmeny v tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv domu – FOD od januára 2013:**

- odmeny zástupcom vlastníkov bytov (ZVB), domovníkom a za upratovanie už nie sú predmetom tvorby ani čerpania FOD, prostriedky sú vedené na službovom účte domu a sú predmetom ročného vyúčtovania (to znamená, že pokiaľ užívatelia platia preddavky na ZVB a domovníka a tento v danom dome, vchode nie je zvolený, resp. skončil svoju činnosť, užívatelom budú preddavkové platby vrátené v ročnom vyúčtovaní);
- súčasťou tvorby a čerpania FOD je poistenie majetku a zodpovednosti vlastníkov bytového domu; tvorba je realizovaná mesačne z preddavkov od užívatelov, platba poistného je realizovaná z FOD polročne;
- súčasťou tvorby FOD sú kreditné úroky fondového a do 30.6.2013 aj službového účtu domu v banke, čerpaním FOD je zrážková daň z týchto úrokov; (bytovým domom, ktoré majú účty vedené v ČSOB sú kreditné úroky pripisované štvrťročne, bytovým domom, ktoré majú účty vedené vo VÚB, sú kreditné úroky pripisované mesačne);
- čerpaním FOD sú bankové poplatky za transakcie na fondovom, a do 30.6.2013 aj na službovom účte domu v banke;
- jednorazovou tvorbou FOD v 1. štvrťroku 2013 je tzv. „profitsharing“ = vrátená časť zaplateného poistného za poistenie majetku a zodpovednosti vlastníkov bytového domu (na základe poistnej zmluvy).

#### ➤ **Preplácanie drobného nákupu z FOD a FOV**

V súvislosti s vytvorením samostatných bankových účtov pre bytové domy sme od januára 2013 z dôvodu vysokej administratívnej náročnosti obmedzili činnosť pokladne aj pri preplácaní drobných nákupov z FOD a FOV, ktoré sme realizovali len formou bankového prevodu. Na základe Vašich podnetov a získaných skúseností za uplynulé obdobie sme preplácanie v pokladni prehodnotili.

S platnosťou od 1.6.2013 Vám výdavky spojené s drobným nákupom preplatíme formou bankového prevodu vo výške Vášho splnomocnenia, ale aj v hotovosti v pokladnici OSBD Žilina, maximálne však do 100 €.

**Upozorňujeme Vás, že preplácané (formou prevodu na účet alebo v hotovosti) Vám budú len výdavky na drobný nákup! Financovanie služieb (opráv a údržby), vrátane materiálu z fondov je možné len prostredníctvom správcu.**

### 2. **OPRAVY a ÚDRŽBA**

#### ➤ **Hodnotenie konštrukčných prvkov bytových domov, príprava plánu údržby a opráv**

Zamestnanci technického útvaru vykonali v mesiacoch marec a apríl obhliadky bytových domov so zameraním na komplexné hodnotenie stavu bytového domu. Stupňom opotrebenia, resp. poškodenia 1-4 ohodnotili každý z hodnotených konštrukčných prvkov (celkovo 22). Na základe výsledkov obhliadky a hodnotenia konštrukčných prvkov bol pre každý bytový dom navrhnutý plán opráv a údržby. Do tohto plánu boli zaradené

prvky, ktoré boli ohodnotené stupňom 3 a 4. Navrhnutý plán opráv a údržby bude vlastníkom bytov/nebytových priestorov oznámený v rámci správy o činnosti správcu, súčasne s ročným vyúčtovaním, ktoré im bude doručené do konca mája 2013.

V tejto súvislosti upriamujeme aj Vašu pozornosť na navrhnutý plán a odporúčame Vám, v spolupráci s príslušným technikom správcu, v zmysle tohto plánu postupovať aj na schôdzach vlastníkov bytov/nebytových priestorov pri schvaľovaní opráv a údržby vo vašom bytovom dome pre ďalšie obdobie.

➤ **Od 1.6.2013 servis výťahov v bytových domoch v našej správe po novom**

Na základe výsledkov hodnotenia dodávateľov, ktoré sme zrealizovali aj za Vašej účasti v minulom roku, sme pristúpili k výberovému konaniu spoločnosti pre servis a údržbu výťahov.

V súčasnosti prebieha druhé kolo výberového konania, a úspešná firma bude od 1.6.2013 vykonávať servis výťahov vo väčšine bytových domov v našej správe. O novom dodávateľovi tejto služby budete včas a riadne informovaní. V prípade požiadavky a rozhodnutia vlastníkov o inej servisnej firme, ako bude výherca výberového konania, budeme rozhodnutie vlastníkov akceptovať, pokiaľ bude nimi vybraný dodávateľ spĺňať podmienky pre vykonávanie danej činnosti.

➤ **Kontrola neoprávneného odberu elektriny v spoločných priestoroch domu**

Nezabudnite nám do 31.5.2013 oznámiť výsledok mimoriadnej kontroly elektromerov vo vašom bytovom dome, o ktorú sme Vás požiadali listom zo dňa 9.4.2013.

➤ **Požiarne ochrana v bytových domoch**

V súčasnosti vykonávame kontrolu zabezpečenia požiarnej ochrany bytových domov v našej správe v súvislosti s platnou legislatívou a požiadavkou na existenciu projektu požiarnej ochrany, resp. požiarnej charakteristiky pre každý bytový dom. O výsledku Vás budeme informovať.

### 3. OSTATNÉ

➤ **Kampaň získavania aktuálnych kontaktných údajov - od 1.6.2013 aktívne zasielanie SMS od správcu**

Opätovne Vás touto cestou žiadame o spoluprácu a podporu našej kampane medzi užívateľmi. Pomôžte nám získať od užívateľov vyplnené kontaktné lístky uverejnené v našom časopise „OSBD správca vášho domu“ č. 1/2013, a doručte nám ich pri Vašej najbližšej návšteve u nás. Veríme, že sa nám spoločne podarí presvedčiť vlastníkov a nájomcov bytov/NP o výhodách, ktoré im rozšírením služieb o zasielanie informácií formou SMS a e-mailových správ prinášame.

Toto cestou Vám **ponúkame aktívne využitie našej SMS brány už od 1.6.2013**. Informujte nás o pripravovanej akcii (schôdzi) vo vašom dome, vchode a my formou SMS postúpime informáciu užívateľom bytov/NP, ktorí nám svoje kontaktné mobilné číslo oznámili. V prípade záujmu Vám radi poskytneme bližšie informácie, kontaktujte nás.

➤ **Využite zasadaciu miestnosť OSBD Žilina**

Ponúkame Vám **bezplatne** na prenájom našu zasadaciu miestnosť na Tulskej ulici **na konanie schôdzi** a stretnutí s užívateľmi z vášho domu, vchodu.

Miestnosť ponúkame na **prenájom aj na iné príležitosti**, za podmienok a cien uvedených v cenníku prístupnom na našej webovej stránke, výveskách v budove na Tulskej ulici, resp. na sekretariáte predsedu predstavenstva.

➤ **Odborné semináre OSBD Žilina pokračujú**

Spolu s materiálmi Vám zasielame pozvánku na odborný seminár na tému „**Hydraulické vyregulovanie systému ÚK po významnej obnove bytového domu**“, ktorý sa uskutoční **15.5.2013 o 15:00 hod.** v zasadacej miestnosti OSBD Žilina. Seminár s rovnakou témou, plánovaný na 29.5.2013 sa nebude konať z dôvodu konania Zhromaždenia delegátov OSBD Žilina (ZD) v tomto termíne. Pri tejto príležitosti pripomíname Vám, ktorí ste delegátmi ZD, Vašu povinnosť zúčastniť sa tohto zhromaždenia.

➤ **Relax na tenisových kurtoch OSBD Žilina**

Od 1. mája 2013 začala nová športová sezóna na našich tenisových kurtoch na Tulskej ulici. Dávame Vám do pozornosti zníženie cien za prenájom tenisových kurtov, a najmä **zvýhodnenú cenu permanentky pre členov OSBD Žilina**. Záujemcovia nájdu bližšie informácie na našej webovej stránke, alebo priamo u informátorov v budove na Tulskej ulici, počas celého dňa.

S pozdravom



Bc. Milan Piliar  
predseda predstavenstva