

## Vážený zástupca vlastníkov bytov, domovník.

V tomto spravodajcovi Vám opäť prinášame novinky z činnosti družstva a informácie k Vašej činnosti.

- 1. Od 11.7.2013 má OSBD Žilina kontrolnú komisiu v novom zložení.** Jej predsedom sa stal Mgr. Otto Wiesler, podpredsedníčkou Iveta Burešová.
- 2. Od 15.7.2013 je v platnosti nová Smernica č. 2** – cenník jednorazových poplatkov OSBD Žilina. Smernica je spolu s ostatnými dokumentmi prístupná na [www.osbdza.sk](http://www.osbdza.sk). Tlač a kopírovanie dokumentov bude pre Vás, ako zástupcu vlastníkov bytov, domovníka, v rozsahu do troch strán A4 zdarma.
- 3. Všeobecné informácie**
  - od 1.6.2013 je na technickom útvare nový technik VTZ - Ing. Radoslav Majtán
  - od 1.6.2013 sme začali aktívne využívať službu zasielania SMS informácií; doteraz sme ich odoslali necelých 1500, z toho 660 boli správy užívateľom o mínusovom stave ich konta; ďalšie boli o konaní schôdze vlastníkov, o odstávke vody a pod.,
  - k 30.6.2013 ešte vyše 180 užívateľov bytov uhrádzalo platby na nesprávne čísla účtov. O tomto stave sme Vás informovali pri nedoplatkoch za I. štvrtrok 2013. Na základe uvedeného sme k 31.7.2013 zrušili pôvodné bankové účty OSBD Žilina. Zároveň Vám oznamujeme, že od 1.8.2013 budú takto zle zasielané platby vrátené späť a z tohto dôvodu môžu aj na účtoch vášho bytového domu vznikáť nedoplatky. V prípade záujmu Vám poskytneme bližšie informácie na oddelení nájomného a zákazníckeho centra,
  - vyzývame tých z vás, ktorí ešte nepožiadali o zrušenie elektromeru s nulovou spotrebou existujúceho v dome, vchode, aby tak urobili čo najskôr,
  - na september pripravujeme seminár na tému „**Výmena rozvodov v bytových domoch**“, v prípade záujmu sa nezapudnite prihlásiť,
  - **v dňoch 26.8.-30.8.2013 bude na OSBD Žilina celodružstevná dovolenka.**
- 4. Vykonávanie vchodových schôdzí domovníkmi v rokoch 2011 - 2013**

Spracovali sme analýzu doručených zápisníc z vchodových schôdzí v rokoch 2011 až 2013 a výsledkom bolo zistenie že v 111 vchodoch nebola vykonaná vchodová schôdza za posledné 3 roky. Keďže nám ako správcovi bytových domov záleží na riadnom fungovaní a zabezpečení všetkých náležitostí spojených so správou bytových domov aj vo vchodoch, listom žiadame domovníkov o doručenie zápisníc z vchodových schôdzí, v prípade, že schôdze realizovali. Po oboznámení sa s listom Vás žiadame list odovzdať domovníkom. V prípade, že takýto list nemáte, Vaši domovníci nám zápisnicu z vchodových schôdzí doručili.
- 5. SSE, a.s. – oslovenie ZVB**

SSE, a.s. nás oslovila s možnosťou osloviť ZVB o zvýšenom počte podomových predajcov energií v bytových domoch v našej správe a o upozornení vlastníkov a nájomcov bytov formou informačného letáku. V záujme vyhovieť dobrej veci sme SSE, a.s. vyšli v ústrety.
- 6. Zmeny v zasielaní materiálov o čerpaní fondu opráv domu (FOD), vchodu (FOV):**

Už v minulom spravodajcovi sme Vás informovali o niektorých zmenách, ktoré sa týkali tvorby a čerpania FOD, FOV a samotných výpisov. V rámci šetrenia nákladov sme prehodnotili spôsob a dôležitosť zasielania niektorých dokumentov a oznamujeme Vám, že:

  - súčasťou výpisu FOD a FOV už nie sú fotokópie potvrdených pracovných listov, ktoré sú Vám povinní ponechať dodávateľia pri Vašom podpise prevzatých prác, prípadne Vám ich vhodíť do schránky. Rovnako je to aj s výsledkami revízií. Všetky faktúry a pracovné listy sú k dispozícii k nahliadnutiu na našom ekonomickom a technickom útvare,
  - od 3. štvrtroka budeme informáciu o nedoplatkoch a zmenách vlastníkov v dome zasielať len ZVB.
- 7. Informácie z technického útvaru**
  - 7.1. Základné pravidlá pri výbere dodávateľa pri zabezpečovaní údržby a opráv:**

V snahe docieľiť plynulý proces zabezpečovania prevádzky a údržby bytových domov v našej správe sme už v marci tohto roku uviedli do platnosti **nové pracovné postupy technického útvaru**, ktorými sa naši technici riadia pri svojej činnosti. V tomto spravodajcovi vás chceme nielen informovať o povinnostiach technikov družstva, ale pripomenúť a zdôrazniť aj Vaše **povinnosti pri zabezpečovaní údržby v dome**, ktoré pre Vás, ako zvoleného zástupcu vlastníkov bytov (ZVB) alebo domovníka (D) z Vašej pozície vyplývajú.

    - celý proces zabezpečovania údržby a opráv bytových domov máme rozdelený na tzv. „**bežnú údržbu**“, a „**veľké stavby**“; Do bežnej údržby, ktorú zabezpečujú technici podľa pridelených lokalít zaraďujeme spravidla údržbu a opravy v rozsahu do **13 000 €**. Práce nad **13 000 €** zaraďujeme ako veľké stavby, ktoré komplexne zabezpečujú technici prípravy,
    - OSBD Žilina vedie **internú databázu dodávateľov (DD)**, z ktorých prednostne vyberá zhotoviteľov na zabezpečovanú činnosť. Pre zjednodušenie procesu sme uzavreli k 30.6.2013 už s 20 dodávateľmi nové rámcové zmluvy, v ktorých sú dohodnuté ceny a špecifické podmienky pre jednotlivé profesie nad rámec platných Všeobecných obchodných podmienok OSBD Žilina. Zoznam týchto dodávateľov bude v priebehu mesiaca August zverejnený na našej webovej stránke v časti „Iné dokumenty“.

- **výber dodávateľa zabezpečuje technik** prednostne z internej DD minimálne z dvoch dodávateľov pri prácach do 3 000 € a z troch dodávateľov pri prácach od 3 000 do 13 000 €,
- **výber dodávateľa** pri akciách nad 13 000 € sa vždy vykonáva v **dvoch kolách výberového konania**, výberové konanie si môžu zorganizovať a zabezpečiť aj sami VBNP,
- **ZVB, D môžu vždy navrhnúť ďalších dodávateľov**, ktorí budú zahrnutí do výberového konania,
- **ZVB/D môže v rámci svojich kompetencií** (splnomocnenia) **vybrať dodávateľa sám**, bez pomoci technika správcu, v tomto prípade však nesie zodpovednosť za stanovenie všetkých požiadaviek na zhotoviteľa, čo sa týka rozsahu a technologického postupu jeho dodávky a dodržania podmienok VOP; technik priamy výber dodávateľa akceptuje, pokiaľ však z podkladov zistí nevhodnosť odsúhlaseného technologického postupu alebo zvolených materiálov, upozorní na túto skutočnosť ZVB/D,
- cenová ponuka dodávateľa, ktorá bola vybraná pre realizáciu musí byť schválená cenovým referentom a ZVB/D s uvedením formuly: „Súhlasím s cenovou ponukou“, V prípade, že si ZVB/D vyberie dodávateľa sám a cenový referent zistí že cenová ponuka je pre BD nevýhodná, upozorní technika ktorý o tom informuje ZVB/D a navrhnú ďalší postup.
- **dodávateľa môžu navrhnúť a určiť výberom z viacerých dodávateľov, alebo priamym zadáním vlastníci**, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo na vchodovej schôdzi **za týchto podmienok**:
  - ✓ výber zhotoviteľa musí byť zaradený ako samostatný bod programu rokovania schôdze a musí byť uvedený v pozvánke,
  - ✓ o výbere dodávateľ vypíše ZVB/D tzv. výberovú tabuľku (ktorú mu pre tento účel poskytne technik),
  - ✓ vyplnená výberová tabuľka a cenové ponuky oslovených dodávateľov spolu s navrhnutým technologickým postupom, musia byť prílohou zápisnice,
  - ✓ uznesenie o výbere zhotoviteľa musí obsahovať presný názov akcie, dodávateľa a schválenú cenu,
  - ✓ v prípade, že na schôdzi sa bude rozhodovať iba o jednej predloženej cenovej ponuke, musí byť skutočnosť o priamom zadaní bez výberového konania zaznamenaná v zápisnici a v uznesení zo schôdze.
- pokiaľ vyberá dodávateľa sám ZVB/D, alebo vlastníci na schôdzi, odporúčame výber realizovať minimálne z troch cenových ponúk.

## 7.2. Preplatenie priamo objednaných a prevzatých prác ZVB/D v limite splnomocnení alebo na základe rozhodnutia VBNP

Príslušný technik zabezpečí preplatenie nákladov z FO domu/FO vchodu za takto objednané práce len na základe žiadanky ZVB/D na preplatenie, alebo na základe faktúry dodávateľa a za týchto podmienok:

- ZVB/D vždy vystaví žiadanku na preplatenie s uvedením textu, že zhotoviteľa si zvolil sám (resp. vlastníci na schôdzi), na žiadanke uvedie číslo osobného účtu, ktorého správnosť potvrdí podpisom a pečiatkou,
- **preplatenie nákladov priamo ZVB/D** vykoná technik na základe originálov týchto dokladov:
  - 1.a. príjmový pokladničný doklad (doklad o úhrade faktúry) alebo blok z registračnej pokladnice,
  - 1.b. súpis prác resp. rozpočet prác, z ktorého je zrejмый rozsah fakturovaných prác,
  - 1.c. odovzdávací a preberací protokol prác (prípadne pracovný list), v ktorom bude uvedené: „Na základe vlastného výberového konania ZVB/D práce v plnom rozsahu prevzal mimo OSBD Žilina ako správcu tohto BD.“ Protokol je k dispozícii na [www.osbdza.sk](http://www.osbdza.sk).
- **úhradu nákladov zhotoviteľovi, ktorého objednal priamo ZVB/D**, vykoná technik na základe
  - 2.a. faktúry, na ktorej musí byť ako objednávateľ uvedené OSBD Žilina. V texte faktúry musí zhotoviteľ uviesť, že vykonané konkrétne práce fakturuje na základe osobnej objednávky ZVB/D a pre konkrétny bytový dom
  - 2.b. dokladov podľa bodu 1.a. a 1.b. uvedených vyššie. K faktúre doloží aj certifikáty použitých materiálov a presnú špecifikáciu prác.
- ak suma na úhradu za práce prevyšuje 100 € u D a 500 € u ZVB, technik má právo vykonať kontrolu vykonaných prác, resp. zakúpeného a zabudovaného materiálu pred preplatením. Technik vykonanou kontrolou nepreberá zodpovednosť za vykonané práce.
- v prípade, že na diele dôjde počas trvania záruky k výskytu väd, po písomnom uplatnení reklamácie, technik uplatní reklamáciu, avšak ostatné záležitosti v reklamačnom konaní rieši ZVB/D. Po odstránení závad zhotoviteľ so ZVB/D podpíše protokol o odstránení závad.

Veríme, že informácie uvedené v tomto spravodajcovi budú pre Vás užitočné. V prípade akýchkoľvek nejasností nás neváhajte kontaktovať, radi Vám osobne poskytneme bližšie informácie, alebo vysvetlenie.

S pozdravom



Bc. Milan Piliar  
predseda predstavenstva