



Zhromaždenie delegátov OSBD Nitra, pri hodnotení hospodárskych výsledkov za rok 2005.

Ilustračná snímka: OSBD

Vážení družstevníci, vážení vlastníci bytov !

Po poldruharočnej prestávke prichádzame opäť do vašich domácností s našim Spravodajcom. Cítíme potrebu Vás informovať čo je nové u Vášho správca, čo je nové na bytovom družstve.

Úplne najnovšie je naše rozčarovanie nad tým, že Krajský stavebný úrad v Nitre nám zo sedemnástich žiadostí o dotáciu z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vrátil pätnásť. I keď dotácia nie je nárokovateľná, mrzí nás, že domy ktoré požadovali dotáciu na zateplenie fasády a opravu balkónov boli vylúčené na základe pomocných kritérií MVAR SR. Ich niekoľkokomesačné úsilie, príprava výberového konania, zabezpečenie projektovej dokumentácie, úver pre dofinancovanie diela a niekoľko schôdzí vyšli navniivoč iba preto, že na ministerstve niekto vymyslel nelogické pomocné kritériá. Zvýhodňovať niekoho, kto sa nestaral o svoj dom dlhé roky pred takým čo sa o dom staral systematicky je nielen nelogické, ale aj nespravodlivé. Voči takýmto kritériám družstvo podalo na ministerstvo sťažnosť.

Spotrebu teplej úžitkovej vody a tepla za rok 2006 bude už správca – družstvo rozpočítavať podľa vyhlášky URSO č. 630/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu TUV a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Táto vyhláška vychádza zo zákona 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a správca v súčasnej dobe pripravuje vlastnú vyhlášku, ktorú použije pri vyúčtovaní nákladov za bývanie v roku 2006. S vyhláškou Vás oboznámime po schválení predstavenstvom v druhom polroku 2006.

V druhom polroku nás tiež čakajú členské schôdze. Tieto budú v znamení volieb delegátov, ktorí na zhromaždení delegátov zvolia nové predstavenstvo a kontrolnú komisiu na nové päťročné funkčné obdobie.

Rozdiel medzi schôdzami, ktoré v súčasnej dobe prebiehajú je v tom, že teraz sa konajú schôdze, ktoré zvoláva správca a pozýva na ne všetkých vlastníkov bytov. Na jeseň budú schôdze členské, ktoré bude zvolávať družstvo a bude na ne pozývať všetkých členov družstva bez rozdielu, či ide o člena – vlastníka alebo nájomcu. Na schôdzach budeme voliť i predsedu členskej samosprávy, ktorý na dome bude zabezpečovať členské vzťahy družstva.

I v tomto roku uskutočňujeme prevody bytov do vlastníctva. „Jarné“ prevody už máme za sebou. Na základe žiadostí sme pripravili zmluvy a vyzvali 574 žiadateľov zo 75 domov na ich podpísanie. V druhom polroku plánujeme pripraviť zmluvy pre vyše 500 žiadateľov zo 60 domov Nitry a Vrābiel.

V polovici mája sa uskutočnilo Zhromaždenie delegátov členských družstiev SZBD na ktorom, okrem iného, sa volil nový predseda SZBD. Ten doterajší, Ing. Vladimír Sekanina, je na starobnom dôchodku. Novým predsedom Slovenského zväzu bytových družstiev sa stal JUDr. Ján Majerník, doterajší predseda BD Trnava. K zvoleniu mu blahoželáme.

Ing. Peter Mikéci
riaditeľ družstva

Poskytovanie dočasnej finančnej výpomoci pre bytové domy na zabezpečenie ich opráv a údržby

Základnou zásadou hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, opráv a údržby bytového domu je dlhodobá vyrovnanosť jeho zdrojov a potrieb.

S cieľom zlepšovania kvality bývania v bytoch vo vlastníctve, ako aj v správe družstva, zabezpečenia ich opráv a údržby, predstavenstvo OSBD svojim uznesením č.26/05 zo dňa 8.4.2005 s účinnosťou od 1.5.2005 schválilo „Pravidlá pre poskytovanie dočasnej finančnej výpomoci pre bytové domy na zabezpečenie ich opráv a údržby“.

V zmysle schválených „Pravidiel“:

1. V prípade časového nesúladu medzi potrebami a zdrojmi fondu opráv príslušného bytového domu je možné riešiť nedostatok zdrojov okrem úverov z finančných ústavov, aj dočasnou finančnou výpomocou z voľných finančných prostriedkov družstva (nie finančných prostriedkov vlastníkov) za stanovený úrok.

2. Za voľné finančné prostriedky družstva sa považujú finančné prostriedky na účtoch družstva (okrem účtu vlastníkov bytov) v príslušnom peňažnom ústave uložené na vkladovom účte (termínovaný vklad). Ide o finančné prostriedky, ktoré tvoria súhrn základných členských

vkladov, nedeliteľný fond, základný fond bytového hospodárstva, ako aj voľné finančné prostriedky strediska správy z úhrad za správu bytov, z úhrad za úkony družstva, ako aj za prenájom nebytových priestorov.

3. Výšku prostriedkov na poskytnutie dočasnej finančnej výpomoci na príslušný kalendárny rok stanovuje na návrh vedenia družstva P-OSBD na začiatku príslušného roka tak aby nebola ohrozená solventnosť družstva. Pre rok 2006 P-OSBD svojim uznesením č.10/06 zo dňa 23.2.2006 stanovilo tento objem finančných prostriedkov vo výške 5 mil. Sk pri 5,2% úroku.

4. Dočasná finančná výpomoc môže byť použitá na úhra-

du časti nákladov na opravy a údržbu bytového domu, najmä na zateplenie, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu, opravy strechy, riešenie havarijných stavov z titulu panelových väd, balkónov a pod.

5. O poskytnutí dočasnej finančnej výpomoci na príslušný bytový dom rozhoduje predstavenstvo OSBD na základe písomného návrhu vedenia družstva a doporučená ekonomická komisia pri P-OSBD.

6. Dočasná finančná výpomoc sa môže poskytnúť za týchto podmienok:

a) je dostatok voľných použiteľných finančných prostriedkov družstva v rámci schváleného objemu týchto prostriedkov na príslušný rok,

b) bytový dom má k termínu poskytnutia dočasnej finančnej výpomoci vysporiadané doteraz poskytnuté finančné pôžičky,

c) finančnú výpomoc je možno poskytnúť do výšky 60% nákladov,

d) lehota na splatenie nesmie

byť dlhšia ako 60 mesiacov od mesiaca, v ktorom bola výpomoc skutočne čerpaná,

e) v prípade nesplatenia finančnej výpomoci do dohodnutého termínu sa nasledujúcim mesiacom zvyšuje úrok na dvojnásobok dohodnutej výšky z nesplatených častí finančných prostriedkov.

7. Predpokladom na poskytnutie dočasnej finančnej výpomoci je:

a) žiadosť vlastníkov bytov o jej poskytnutie schválená dvojtretinovou väčšinou vlastníkov príslušného bytového domu,

b) súčasťou zápisnice z rokovania schôdze vlastníkov musí byť uznesenie ktorým schôdza vlastníkov súhlasí s podmienkami poskytnutia finančnej výpomoci a vlastníci sa zavazujú ju splácať v dohodnutých pravidelných mesačných splátkach podľa jednotlivých bytov,

c) schôdza vlastníkov musí zároveň poveriť splnomocneného zástupcu vlastníkov (SZV) podpisom "Dohody o dočasnej finančnej výpomoci".

ZÁSADY styku technického úseku OSBD NITRA s vlastními bytov

V záujme zabezpečovania jednotného a správneho postupu vykonávania opráv a údržby bytového fondu v správe OSBD vypracovalo družstvo - správca "Zásady", podľa ktorých sa bude riadiť činnosť technického úseku správcu a vlastníkov bytov prostredníctvom "splnomocneného zástupcu vlastníkov" ďalej (SZV) na bytových domoch.

Výkon prác pri údržbe bytového fondu

1. Správca - družstvo svoje kapacity v bežnom roku sústreďuje na výkon opráv a údržby, podľa schváleného ročného plánu.

2. Požiadavky na vykonanie opráv, ktoré nie sú obsiahnuté v ročnom pláne, predkladá SZV na predpísanom tlačíve (objednávka na vykonanie prác), ktoré musí byť vyplnené podľa predtlača a

potvrdené pečiatkou a podpisom splnomocneného zástupcu vlastníkov.

Požiadavky - objednávky na vykonanie opráv v bytoch si písomnou formou uplatňujú vlastníci, resp. nájomcovia. Pokiaľ ide o opravy v plnom rozsahu hradené zo strany vlastníka (nájomníka), nie je potrebné, aby objednávky na vykonanie opráv boli odsúhlasené - potvrdené SZV.

V prípade, ak sa jedná o opravy spoločných zariadení v byte (systém ÚK, spol. rozvody v inšt. šachte a pod.), objednávka na vykonanie opráv musí byť potvrdená (pečiatka, podpis) SZV.

Vykonané práce v byte preberá a podpisom potvrdzuje vlastníka (nájomca), pričom má povinnosť kontrolovať najmä vecný rozsah prác a správnosť vyčíslenia odpracovaných hodín.

3. Havárie a poruchy, ktoré ohrozujú statiku domov, životnosť konštrukčných prvkov, ktoré by mohli spôsobiť ohrozenie životného prostredia, TÚ odstraňuje podľa možnosti ihneď. Nahlásenie porúch sa vykonáva telefonicky, osobne, alebo písomne. Za takéto práce sa považujú poruchy zdravotníckych inštalácií, pri ktorých dochádza k zhoršeniu alebo prerušeniu odtoku splaškov, úniku plynu, poruchy el. inštalácie, ktoré môžu spôsobiť závažnú z hľadiska požiarnej ochrany (PO), iné poruchy ohrozujúce životnosť a stabilitu konštrukčných prvkov a poruchy, zistené ako závažné z hľadiska požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia.

4. Mimo prác pri odstránení havárií, TÚ bez objednávky zabezpečuje všetky prehliadky a kontroly vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou bytového domu (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektro-zariadenia, bleskozvody, tlakové nádoby). Úlohy v tomto smere za-

bezpečuje družstvo - správca podľa osobitných predpisov v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia takto:

Odborné prehliadky elektrických zariadení a bleskozvodov sa vykonávajú každých 5 rokov

Odborné prehliadky plynových zariadení - rozvodov a spotrebičov (prietokové ohrievače a plynové sporáky)

► plynových rozvodov každé 3 roky

► plynových spotrebičov každých 1 rok

Odborné skúšky plynových zariadení - rozvodov a spotrebičov (prietokové ohrievače a plynové sporáky)

► plynových rozvodov každých 6 rokov

► plynových spotrebičov každé 3 roky

Odborné prehliadky a skúšky zdvíhacích zariadení

► odborné prehliadky každé 3 mesiace

► odborné skúšky každé 3 roky

► úradné skúšky za účasti technickej inšpekcie každých 6 rokov

TÚ zároveň zabezpečuje odstránenie závad, uvedených v protokoloch z periodických prehliadok. TÚ vykonávanie prehliadok plánuje a s plánom oboznamuje SZV. U vyhradených technických zariadení sa od SZV nevyžaduje odsúhlasenie vykonaných prác. TÚ zodpovedá za správnosť a úplnosť protokolov, ako aj za správnosť účtovných dokladov.

Fakturácia a kontrola vykonaných prác

1. Zamestnanci údržby môžu práce vykonať len na základe pracovného príkazu. Vypísanie (Pokračovanie na 2. str.)



Kancelária prvého kontaktu otvorená !

Od marca môžu vlastníci, ale i nájomcovia využívať novú službu. Každý deň, od pondelka do piatku, od 7,00 hod. do 15,30 hod. s prestávkou od 11,00 do 12,00 hod. môžu v kancelárii prvého kontaktu získať informácie o svojich platiach za byt, o úhradách faktúr, o výške nesplateného investičného úveru, môžu sa informovať o prenájmoch nebytových priestorov. Taktiež na požiadanie obdržia tlačivo na prevod bytu do vlastníctva, na prevod členských práv, vzájomnú výmenu bytov, tlačivo na podnájom k dočasnému užívaniu bytu, na prihlásenie k trvalému, alebo prechodnému pobytu, vznik alebo zrušenie členstva, zmena priezviska, na stavebnú úpravu a pod. Všetko pri dodržaní zákona o ochrane osobných údajov. V tejto kancelárii Vám potvrdia tlačivo pre poisťovňu, vydajú potvrdenie o veku domu - stavby. Môžete tu nahlásiť požadovanú opravu v byte prípadne na dome. Taktiež tu môžete odovzdať poštu pre družstvo. Kancelária je umiestnená na prízemí v budove ekonomického a technického úseku na Chrenovej, Dlhá č.4. Telefonické spojenie na kanceláriu je 6927840.

HAVARIJNÁ SLUŽBA
mobil: 0905 387 890

ZÁSADY styku technického úseku OSBD NITRA s vlastními bytovými

(Dokončenie z 1. str.)

(vytlačenie) pracovného príkazu zabezpečí dispečer údržby. Pracovný príkaz musí byť vyplnený podľa predtlaču. Pred odovzdaním údržbárovi musí mať tieto náležitosti:

- úplnú adresu (meno, priezvisko, číslo vchodu)
- číslo žiadosti
- číslo pracovného listu
- požadovaná práca (oprava, výmena)
- meno majstra
- meno údržbára
- deň a hodinu vykonania práce
- zaznačiť prácu v dielni
- zaznačiť limit na cestu a výber materiálu zo skladu

Neproduktívne stratové časy na výber materiálu a cestu na pracovisko tam a späť, ktoré môžu byť vykázané v pracovných príkazoch, sú pre jednotlivé strediská údržby nasledovné:

SÚ Chrenová:

sídl. Chrenová II a IV 20 minút
sídl. Chrenová I a III 30 minút
Staré mesto (Stračia cesta, Hodžova, Prednádražie, Zobor, Párovce) 45 minút

SÚ Klokočina:

sídl. Párovce - Staré mesto
sídl. Klokočina I, II, III, Čermáň 30 minút

Mlynárce Diely 45 minút

SÚ Vráble: pre všetky bytové domy 30 minút

2. Bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresiahne sumu 20 000,- Sk (resp. iná suma odsúhlasená na schôdzi vlastníkov) na jednu opravu, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa najmä svojimi vlastnými ka-

pacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu za nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov, postačuje doložiť potvrdenú objednávku od SZV na vykonanie opráv.

3. Opravy, údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu 20 000,- Sk (resp. iná suma odsúhlasená na schôdzi vlastníkov) schvaľujú vlastníci, prípadne nimi splnomocnení zástupcovia podľa ustanovenia § 14 zákona č. 367/2004 Z.z. v znení zmien a doplnkov, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/93 Z.z. Pri obstarávaní služieb a tovarov je družstvo (správca) povinné dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.

Používanie fondu opráv

1. Prostriedky fondu opráv sa používajú na financovanie opráv a údržby spoločných častí a zariadení, a to konkrétne na opravy striech, výťahov, chodieb schodísk, balkónov, loggií, práčovní, kotolní, nosných konštrukcií bleskozvodov, kanalizačných, elektrických, plynových a vodoinštalovaných rozvodov, ako aj na financovanie:

- revízie vyhradených technických zariadení (výťahy, bleskozvody, elektroinštalácie, tlakové nádoby, plynové rozvody včítane plynových spotrebičov v bytoch)
- vybavenie meracou a regulačnou technikou v bytoch
- základnej technickej vybave-

nosti domov (podľa realizačného projektu)

- deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie v bytových domoch a bytoch.

2. Ďalej sa prostriedky fondu opráv používajú na financovanie opráv a údržby, ktoré sa priamo dotýkajú bytu. Jedná sa o:

- vodoinštalčný rozvod po centrálny uzáver v byte vrátane meračov pretečeného množstva vody
- plynový rozvod po uzáver k plynovému spotrebiču
- vykurovanie vrátane vykurovacích telies a ventilov ÚK v byte
- kanalizačný rozvod vrátane odbočiek v inštaláčnej šachte

3. Všetky výmeny, opravy konštrukčných prvkov, okrem prípadov uvedených v ods. 1 a 2 v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bez ohľadu na výšku nákladov, si hradí vlastník (nájomca) bytu.

Telefónne čísla na OSBD

- spojovateľka	692 78 01	- MTZ	692 78 27
.....	692 78 03	- e-mail	riaditel@osbdnr.sk,
- fax	733 45 30	fedorkovicova@osbdnr.sk
- riaditeľ	692 78 21	- stredisko údržby Chrenová	
- právny útvar	692 78 26	- vedúci strediska	692 78 42
.....	692 78 29	- ekonómka údržby	692 78 41
- správca siete	692 78 25	- revízní technici	692 78 47
- prevody členských práv	692 78 22	- energetici	692 78 44
- prevody byt.do vlastn.	692 78 24	- stredisko údržby Klokočina	
- členské vzťahy	692 78 30	- vedúci strediska	651 02 43
- ekonomický námestník	692 78 05	- majstri údržby	651 03 01
- učtáreň nájomného	692 78 07	- ústredňa	651 02 42
- finančná učtáreň	692 78 08	- stredisko údržby Vráble	
- technický námestník	692 78 32	- vedúci strediska	783 48 04
- vedúci údržby	692 78 33		
- dodávateľská údržba	692 78 34		

Úrad pre reguláciu sieťových odvetví vydal s platnosťou od 1. 1. 2006 Vyhlášku č. 630/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody sa určia na základe

a/ údaja určeného merača na meranie množstva dodaného tepla na vykurovanie na odbernom mieste (päte domu),

b/ údaja určeného merača na meranie množstva dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody v mieste jej prípravy,

c/ objednaného množstva tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody,

d/ ceny tepla určenej podľa osobitného predpisu (Rozhodnutia ÚRSO o cene tepla pre regulovaný subjekt, t.j. dodávateľa tepla na príslušné regulačné obdobie).

Náklady za dodané teplo faktú-

Rozúčtovanie tepla po novom od 1.1.2006

ruje dodávateľ odberateľovi za každé zmluvné odberné miesto v zložke ceny variabilnej za namerané množstvo tepla na odbernom mieste a vo fixnej zložke ceny tepla za objednané množstvo tepla.

Takto faktúrované náklady za dodané teplo sa rozpočítavajú na jednotlivé byty, nebytové priestory podľa týchto pravidiel.

Náklady za vykurovanie sa rozdeľujú na základnú zložku a spotrebnú zložku v pomere 40/60 %. Pričom je daná možnosť vlastníkom bytov upraviť tento pomer od 30/70 % po 50/50 %. Základná zložka musí byť minimálne 30 % a maximálne 50 % a spotrebná minimálne 50 % a maximálna 70 %. Základná zložka sa rozpočítava na podlahovú plochu bytov, nebytových priestorov a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch. Spotrebná zložka sa rozpočítava podľa indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla. Základná zložka sa rozpočítava aj na tie byty, ktoré majú individuálne vykurovanie, t.j. sú odpojené od ústredného vykurovania domu. V týchto bytoch sa podlahová plocha bytu prepočíta koeficientom 0,25; 0,3; 0,5 v závislosti od ich plochy. Ďalšia zmena spočíva v zohľadnení nákladov za vykurovanie tých miestností v dome, ktoré majú nepriaznivú polohu. Za nepriaznivú polohu sa považujú miestnosti bytu, ktoré majú dve až tri vonkajšie steny, prizemné nad terénom a nevykurovanou pivnicou, na najvyššom podlaží s plochou strechou a nevykurovanou povalou. Aj v tomto je daná možnosť vlastníkom bytov

dohodnúť sa na inom spôsobe zohľadnenia nepriaznivých polôh miestností.

Náklady za teplo spotrebované na ohrev teplej úžitkovej vody sa taktiež rozdeľujú na základnú a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 10 % a spotrebná 90 % nákladov. Základná zložka sa rozpočítava na každý byt a nebytový priestor, v ktorom je zabezpečená dodávka TÚV bez ohľadu na množstvo odobranej TÚV. Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaných údajov určeného merača na meranie množstva teplej úžitkovej vody inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov vodomerov inštalovaných v objekte rozpočítavania.

Konečný spotrebiteľ, ktorý neumožní odpočet vodomeru sa určí spotreba 1,5 násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt.

Ak sa preukáže, že vodomer bol ovplyvnený, poškodený konečným spotrebiteľom alebo odmietol umožniť jeho odčítanie, určí sa náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty na byt.

Vyhláška primerane uplatňuje zavádzanie nových progresívnych metód v oblasti tepelnej energetiky, pričom rešpektuje zákonné práva a povinnosti dotknutých subjektov z vyšších právnych noriem, pričom necháva relatívne dostatočnú možnosť vlastníkom bytov v rozdelení nákladov na tovarovú zložku spojenú s bývaním.

Ako ďalej v aplikácii ustanovení zákona č.367/2004 Z.z. v ekonomickej oblasti

Za účelom realizácie zákona č.367/2004 Z.z., ktorým bol novelizovaný zákon č.182/1993 Z.z. v ekonomickej oblasti, ide najmä o ustanovenie §8 a ustanovenie §10 zákona družstvo v priebehu roka 2005 zabezpečilo tieto úlohy nasledovne:

1) §8 zákona

Z uvedených ustanovení vyplýva, že družstvo ako správca, je povinné na samostatnom účte oddelene od svojich účtov viesť úhrady vlastníkov za služby spojené s bývaním za každý bytový dom, ako aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

K uvedenému účelu družstvo zriadilo **bankový účet vlastníkov č. účtu 74982/5200 OTP**.

Vychádzajúc z novely zákona 182/1993 Z.z., ako aj stanoviska MF SR č.1677/2004-74 zo dňa 19.2.2004 družstvo vedie účtovníctvo osobitne za každý bytový dom prostredníctvom analytických účtov k syntetickým účtom tak, aby bolo možné presne priradiť všetky náklady a výnosy a fond opráv, prípadne iné informácie k jednotlivému domu. Účtovníctvo sa naďalej vedie za družstvo ako účtovná jednotka ako celok a účtovná závierka sa zostavuje za účtovnú jednotku. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu a tento majetok nesmie družstvo použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správcou bytového domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkony rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Uvedenú úlohu v súčasnosti zabezpečuje družstvo takto:

Úhrady všetkých finančných prostriedkov za plnenie, včítane

príspevku do FO, zasielajú vlastníci na jednotlivé bankové účty správcu.

Tieto úhrady sa v účtovníctve účtujú na účte 378-20. Po odsúhlasení s učtárňou nájomného sa tieto finančné prostriedky preúčtujú a zároveň prevedú prevodným príkazom po ukončení príslušného mesiaca na bankový účet vlastníkov č. účtu:

74982/5200 OTP

podľa jednotlivých bytových domov. Opačným postupom je zabezpečená úhrada a jej účtovanie za služby pre jednotlivých dodávateľov, ako aj úhrady z FO podľa jednotlivých bytových domov.

Úhrada všetkých finančných prostriedkov z úhrad za plnenie od vlastníkov bytov na jeden účet a až následne ich rozdelenie na dva samostatné účty je dôležité, aby bola známa výška úhrady za užívanie príslušného bytu celkom a tým zjednodušenie vymáhania nedoplatkov, ako aj vyčíslenie a vymáhanie úroku z omeškania. Pri rozdeľovaní úhrady za užívanie bytu v prípade neplatenia úhrad v predpísanej výške sa bude postupovať tak, že ako prvé prednostne budú vykryté predpísané úhrady za služby a len zostatok bude prevedený na účet prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

Družstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov v bytovom dome vzniknuté pri výkone správy len do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Družstvo je oprávnené prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na

úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia na účet fondu prevádzky, údržby a opráv.

Tak, ako je uvedené v prílohe ročného zúčtovania úhrad za užívanie bytov za rok 2005, je potrebné s platnosťou od 1.7.2006 úhrady za užívanie bytov realizovať nasledovným spôsobom:

1. doterajší spôsob úhrady sa bude naďalej realizovať bez zmeny v prípade úhrad

- cez sporožirové účty SLSP
- do pokladne OSBD
- cez SIPO t.j. inkasom

2. užívatelia bytov, ktorí uhrádzajú platby cez poštové príkazy obdržia poštové poukazy s novým číslom účtu, t.j.

74982/5200. Doterajšie poštové poukazy používajú zásadne len do 30.6.2006.

3. užívatelov bytov, ktorí realizujú svoje platby za užívanie bytov cez trvalé príkazy z peňažných ústavov na iné účty ako je účet vlastníkov, t.j. 74982/5200 žiadame, aby si zmenili trvalé príkazy a svoje platby smerovali od 1.7.2006 na účet

74982/5200 OTP

KS: 0308

VS: kmeňové číslo bytu

2) K § 10 zákona

Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytovanie plnenia pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie, zohľadnených zmien oznámených vlastníkom bytu a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Družstvo, ako správca, je oprávnené zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpi-

sov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Pri výpočte preddavkov, ako aj rozúčtovaní skutočných nákladov za poskytované plnenia spojené s bývaním postupuje správca-družstvo podľa platných „Zásad“ pre určenie výšky úhrad za užívanie bytu a služieb s nimi spojené.

Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla na rok dopredu. Výška preddavku by mala pokryť predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, zariadení, nebytových priestorov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Správca, t.j. Družstvo, s predložením prehľadu nákladov na bežnú prevádzku a údržbu bytového fondu za predchádzajúci rok na hodnotiacu (výročnú) schôdzu vlastníkov, doporučuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na nasledujúce roky, prípadne jednorazové vklady vlastníkov na doplnenie chýbajúcich prostriedkov.

Obdobným spôsobom družstvo postupovalo aj pri spracovaní zálohových platieb za užívanie bytu na rok 2006.

Tu je potrebné zvýrazniť skutočnosť, že stanovená výška preddavku zálohovej platby je pre užívateľov záväzná. Svojevoľne znížovanie úhrad zálohových platieb sa považuje za nedoplatok, ktorý je zo strany správcu vymáhaný včítane úroku, prípadne poplatku z omeškania. V každom jednom oznámení o stanovení mesačných preddavkov za užívanie bytu je uvedené u3stanovenie upozorňujúce na možnosť reklamácie prípadných nezrovnalostí v tomto

predpise a to, kde, kedy a v akom časovom horizonte.

V písomnej forme alebo pri osobnej návšteve sú najčastejšie kladené tieto dotazy.

a) **Dotaz:** Prečo mesačný zálohový predpis na rok 2006 je i v prípade nárastu cien energie a služieb v mnohých prípadoch nižší ako za rok 2005?

Odpoveď: Ročné preddavky za rok 2005 boli rozpočítané na 11 rovnomerných platieb, čo znamená, že vlastníci ročne predpísané úhrady za rok 2005 uhradili do 30.11.2005. Za rok 2006 ide o 12 platieb.

b) **Dotaz:** Prečo do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu nebola pripísaná v plnej výške tvorba z úhrad za užívanie bytov?

Odpoveď: V zmysle ustanovení novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa tvorí fond len vo výške skutočných úhrad zo strany vlastníkov bytov. Chýbajúca čiastka bude zúčtovaná v prospech fondu pri úhrade nedoplatku zo strany vlastníka bytu. Obdobne to platí v prípade splátky pôžičky a tvorby fondu na vodomeru.

c) **Dotaz:** Do akého termínu je splatná mesačná záloha, kedy bude vyúčtovanie, čo s preplatkami a nedoplatkami z vyúčtovania?

Odpoveď: - Zálohová platba sa platí mesačne najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.

- Rozdiel medzi zálohou a skutočnými nákladmi za rok sa vyúčtuje najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku.

- Vyúčtovaný preplatok sa u užívateľov účtuje v prospech úhrad za užívanie bytu bežného roku.

- Hotovosti z pokladne družstva

Stránkové dni na OSBD Nitra

v pondelok	od 8.00 hod. do 15.30 hod.
v stredu	od 8.00 hod. do 17.00 hod.
Obedňajšia prestávka	od 11.00 hod. do 12.00 hod.