



# Spravodajca

DRUŽSTEVNÝ INFORMÁTOR - ORGÁN PREDSTAVENSTVA OSBD NITRA  
VYDÁVA OSBD NITRA

ČÍSLO 3

ROČNÍK XXV

DECEMBER 2008



• Nový predpis „Nájomného“ platný od 1.1. 2009 • O čom sa hovorilo na schôdzach domov ? • Odpočty meračov v bytoch pre rok 2008 • Kto môže demontovať vykurovacie telesá ? • Telefónne čísla OSBD • Súhlasíš, alebo nesúhlasíš s dražbou ? • Výmena vodomeru teplej a studenej vody •

## Vážení družstevníci, vážení vlastníci bytov !

Pred niekoľkými dňami, týždňami sa uskutočnili schôdze vlastníkov v domoch. Po prvýkrát sa ich zúčastnili aj nájomcovia bytov s právom hlasovať. Účast a hlasovanie na schôdzach vlastníkov nájomcom umožnila plná moc, ktorú im spoločne s pozvánkou na schôdzu zaslal vlastník bytov, teda družstvo. V súčasnej dobe sa zaoberáme zápisnicami zo schôdzí, ktoré vyhodnocujeme a prideliujeme na vybavenie jednotlivým odborným úsekom. Keďže nosným programom jesenných schôdzí vlastníkov bola obnova bytového fondu v nasledujúcich rokoch, najviac požiadaviek je smerovaných na technický úsek. Už dnes vieme, že v budúcom roku budeme zabezpečovať 49 akcií - projektov v domoch, z ktorých 13 požiadalo o dotáciu vo výške 46 328 tis Sk z celkovej hodnoty diela 176 238 392 Sk. Všetky projekty sú na obnovu bytových domov, najviac sa týka zateplenia fasád, striech, výmeny okien.

Pravidelne v mesiaci december prostredníctvom dodávateľskej firmy ISTA zabezpečujeme odpočty energií. I v tomto roku od 1. do 14. decembra Vás navštívia odpočtári z firmy ISTA, aby Vám na radiátoroch odpočítali spotrebu tepla a vymenili ampulky (pri odparovacích prístrojoch), a tiež odpočítali podľa vodomerov spotrebu studenej a teplej úžitkovej vody. Chceme Vás touto cestou požiadať, aby ste byty sprístupnili, a tým sa vyhli postihom pri rozúčtovaní nákladov za energiu za rok 2008. Podrobnejšie o odpočtoch, ale aj o inom sa dočítate v ďalších článkoch v týchto novinách.

Tak, ako už býva zvykom, spoločne so Spravodajcom dostávate vyúčtovanie nákladov za užívanie bytov alebo nový predpis. V tomto prípade je to predpis platný od 1.1.2009. V zmysle zákona je potrebné platiť úhrady za užívanie bytu mesiac vopred, úhradu za január je potrebné zaplatiť v decembri v slovenských korunách. Od januára je potrebné platiť úhrady v novej mene - v eurách. Verím, že v tomto nenastanú problémy ako pred rokom pri platbách na samostatné účty domov. Zároveň Vás chcem informovať, že od 1. 1. 2009 do 18. 1. 2009 nebude v prevádzke pokladňa OSBD.

Na záver, vzhľadom na blížiace sa vianočné sviatky, mi dovoľte zaželať Vám ich spokojné a ničím nerušené prežitie a v novom roku 2009 Vám prajem veľa zdravia, pohody a bezproblémové bývanie.

Ing. Peter Mikéci  
riaditeľ družstva

## OZNÁMENIE

V dňoch 23. decembra až 31. decembra 2008 bude mať Okresné stavebné bytové družstvo celozákladnú dovolenku.

## Sporte u nás bez rizika

Získajte  
**2 000 Sk**  
štátnu prémii (66,39 €)  
do 31. 12. 2008

www.pss.sk

Využite širokú škálu možností, ktoré ponúka Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., a získajte maximum zo stavebného sporenia. Stavebné sporenie pre vás znamená:

- bezpečné uloženie, výhodné zhodnocovanie a ochrana vašich vkladov v ich plnej výške,
- bezproblémovú zmenu vašich finančných prostriedkov z Sk na euro,
- ročnú štátnu prémii až 2 000 Sk (66,39 €) pre každého člena rodiny a spoločnosť vlastníkov bytov,
- 2%-ný garantovaný ročný úrok k vkladom aj štátnej premii,
- stavebné sporenie pre deti v tarife junior extra s extra istotou,
- stavebný úver s garantovanou ročnou úrokovou sadzbou už od 2,9 %, až do 1 milióna Sk (3 193,92 €) bez skúmania príjmov a bez záložného objektu,
- rýchle financovanie prostredníctvom úveru XXL konštant bez počiatočného vkladu,
- medziúvery s poistením so zvýhodnenou ročnou úrokovou sadzbou.

Prepočítané konverzným kurzom: 1 EURO = 30,1260 SKK

PRVÁ STAVEBNÁ  
SPORITEĽŇA

Podrobné informácie vám ochotne poskytnú v kancelárii obchodných zástupcov PSS, a. s., Družstevná 12 (na autobusovej stanici v Nitre), 949 01 Nitra, František Varga, manažér predaja, tel.: 037 / 77 23 044, 0915 740 123, e-mail: fvarga@pss.sk

Jednotka  
v stavebnom sporení

## Nový predpis „Nájomného“ platný od 1. 1. 2009

Zálohový predpis úhrad za užívanie bytu s platnosťou od 1.1.2009 vychádza z podkladov vyúčtovania skutočných nákladov za užívanie bytov v roku 2007, zálohového predpisu platného od 1.10.2008 pri zohľadnení aktuálnej ceny tepelnej energie, očakávanej ceny elektrickej energie, plynu, vodného a stočného. Ďalej zohľadňuje výšku inflácie za rok 2007, ako aj výšku poisťného.

Pri úhradách zálohového predpisu za užívanie bytu je potrebné si uvedomiť, že v zmysle ustanovenia § 10 ods. 1 a ods. 6 novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle neskorších úprav je povinnosťou užívateľov bytov poukazovať úhrady za užívanie bytu a služby s ním spojené na účet domu mesačne vopred.

Ďalej je potrebné zdôrazniť skutočnosť, že stanovená výška zálohovej platby je záväzná. Svojevoľné znížovanie výšky úhrad zálohových platieb sa považuje za nedoplatok. Za oneskorenú úhradu, prípadne nižšiu úhradu zálohových platieb, ktoré sa považujú za nedoplatok, správca uplatňuje a vymáha zmluvnú pokutu v zmysle platnej Zmluvy o výkone správy.

Zmeny v počte osôb nahlásené v priebehu roka 2008 sú zapracované v zálohovom predpise platnom od 1.1.2009. Prípadné nezrovnalosti v tomto predpise môžete reklamovať do 30 dní od jeho doručenia na ekonomickom úseku OSBD Nitra. Po zohľadnení reklamácie bude vydaný nový zálohový predpis.

Záverom Vás chceme upozorniť na číslo účtu bytového domu, na ktorý je potrebné predpísané zálohové platby uhrádzať. Uvedené je v hornej časti zálohového predpisu.

Do 31.12.2008 je platnou menou slovenská koruna a platia sumy uvedené v Sk. Suma uvedená v eurách je informatívna.

Od 1.1.2009 sa stáva euro platnou menou a platia sumy uvedené v eurách a údaje v slovenských korunách sú informatívne.

Jednotlivé položky v zálohovom predpise boli stanovené nasledovne:

**1. Anuita** - k zmene prichádza len v bytových domoch, kde k 31. 12. 2008 došlo k splateniu dlhodobého úveru, ako aj v prípade splatenia úveru z titulu prevodu bytu do vlastníctva.

**2. Správa** - výška poplatku na správu sa vyrovnala u nájomcov a vlastníkov a zohľadňuje výšku inflácie za rok 2007  
nájomca bytu 150,- Sk/mesiac + 4,20 Sk 5,12 €/mesiac  
vlastník 150,- Sk/mesiac + 4,20 Sk 5,12 €/mesiac  
(v zmysle čl. 8, ods. 1 Zmluvy o výkone správy inflácia vo výške 2,8 % za rok 2007)

**3. Poistné** - výška poisťného vychádza z poisťnej zmluvy platnej pre rok 2009 uzatvorenej v zmysle „rámcovej zmluvy“ uzatvorenej medzi ALLIANZ a.s. a SZBD Bratislava a schváleného pripoistenia na schôdzi vlastníkov bytového domu.

**4. Tvorba FPU a O** - výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu predstavuje sumu vo výške schválenej schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**5. Havarijná služba** - na základe schválenia schôdze vlastníkov bytového domu je paušálny poplatok na zabezpečenie HS vo výške 5,- Sk 0,17 €/mesačne na byt.

**6. Vodomer** - príspevok na vodomer je vo výške 10,- Sk 0,33 € mesačne na 1 vodomer. Nakoľko v zmysle stanoviska MF SR č. MF/15292/2006 - 83 zo dňa 21.4.2006 náklady na meradlá TUV a SV, ako aj náklady na ich výmenu znáša každý užívateľ bytu sám, pretože ide o zariadenie bytu.

**7. Splátka pôžičky, finančnej výpomoci** - výška dohodnutá v splátkovom kalendári pri poskytnutí dočasnej finančnej výpomoci alebo pôžičky

**8. Splátka úveru** - vo výške stanovenej bankou

**9. Poplatok za spravovanie úveru** - je vo výške 16,50 Sk 0,55 € mesačne na 1 byt, (ktorý sa podieľa na financovaní investície na bytovom dome prostredníctvom úveru z banky) v zmysle schválených poplatkov uznesením P-OSBD č.08007 zo dňa 29.11.2007.

**10. Ústredné kúrenie, príprava TUV** - /ohrev/- v nákladoch na ÚK a prípravu TUV sa vychádza zo skutočnej spotreby tepla za rok 2007 a aktuálnej výšky jednotkovej ceny GJ v roku 2008 u jednotlivých dodávateľov tepla takto:

**a) Nitrianska teplárenská spoločnosť** (ceny sú uvedené v Sk a € vrátane DPH)

| Cena platná od 1.10.2008 | Cena platná k 30.11.2008 | Index rastu |
|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 861 Sk/GJ                | 868 Sk/GJ                | 1,00813     |
| 28,58 €/GJ               | 28,81 €/GJ               |             |

| b) Dalkia Vráble | Cena platná od 1.10.2008 | Cena platná k 30.11.2008 | Index rastu |
|------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
|                  | 861 Sk/GJ                | 888 Sk/GJ                | 1,03136     |
|                  | 28,58 €/GJ               | 29,48 €/GJ               |             |

**c) Domové kotolne OSBD**  
Pre domové kotolne na rok 2009 stanovené ročné náklady zostávajú vo výške zálohového predpisu platného od 1.10.2008

**d) Poplatok za rozúčtovanie** nákladov zo strany ISTA Bratislava sa v zálohovom predpise stanovuje vo výške skutočnosti za rok 2007.

**11. Vodné a stočné a SV na prípravu TUV** - pri stanovení výšky nákladov za vodné a stočné sa vychádza zo skutočnej spotreby za rok 2007 upravenej indexom 1,0322.

| v Sk€/m3 vrátane DPH             | Skutočnosť 2007 | Očakávaná výška 2009 | Index 2009/2007 |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Cena za dodávku pitnej vody      | 33,90 / 1,13    | 35,00 / 1,16         | 1,0322          |
| Cena za odvedenie odpadových vôd | 24,30 / 0,81    | 25,08 / 0,83         | 1,0322          |
| Spolu vodné a stočné             | 58,20 / 1,93    | 60,08 / 1,99         | 1,0322          |

**12. Daň z bytov** - výška dane je stanovená pre nájomné byty vo výške zálohového predpisu na rok 2008.

**13. Čistenie** - vzhľadom na zmeny systému upratovania spoločných priestorov stanovila sa cena za upratovanie vo výške 160,- Sk 5,31 € / m<sup>2</sup> / rok upratovaných priestorov bytového domu.

**14. Elektrická energia** - náklady na spotrebu elektrickej energie za spoločné priestory sa stanovujú vo výške skutočných nákladov za rok 2007.

**15. Výťahy** - náklady na výťahy sú vo výške nákladov stanovených v zálohovom predpise na rok 2008 pre príslušný bytový dom.

**16. Náklady za výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov (ZV)** - náklady (odmena + odvody do fondov) sa v zálohovom predpise stanovujú vo výške schválenej odmeny schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v príslušnom bytovom dome.

**17. Zrážková voda** - náklady za odvedenie a čistenie odpadových vôd zo striech sa stanovujú vo výške zálohového predpisu na rok 2008.

OSBD je zo zákona č. 222/2004 Z.z. povinným platcom DPH. Výška dane 19 % sa prejaví dodaním nákladov vlastníkom bytov v týchto položkách: 2. Správa, 5. Havarijná služba, 9. Poplatok za spravovanie úveru, 13. Čistenie a 15. Výťahy

## Odpočty meračov v bytoch pre rok 2008

Rozúčtovateľ nákladov spojených s užívaním bytu bude firma ISTA Slovakia s.r.o. Bratislava vykonávať štandardné odpočty pomerových rozdeľovačov tepla, vodomerov na studenú a teplú vodu v dvoch termínoch, v riadnom a náhradnom, ktoré sa uskutočnia od 1.12.2008 do 14. 12. 2008. Užívateľia budú o presnom termíne riadneho odpočtu informovaní formou domovej vývesky, resp. oznamom vhodným do schránky. V prípade, že v čase riadneho odpočtu nebudete doma, dostanete oznam o termíne na vykonanie náhradného odpočtu.

Ak užívateľ nespriístupní byt z dôvodu odčítania ani v náhradnom termíne, môže si dohodnúť individuálny termín odpočtu so zamestnancom firmy ISTA. Tento je však spolplatný a musí byť vykonaný najneskôr do 31.1.2009.

Zamestnanca firmy ISTA môžete navštíviť počas stránkových dní:  
pondelok: 8.00 - 11.00 hod., 12.00 - 15.30 hod.  
streda: 8.00 - 11.00 hod., 12.00 - 17.00 hod.  
Dlhá ul.č. 6, Nitra; p. Čeriová; č.tel. 0948 700 002 (bývalé stredisko údržby Chrenová).

V byte, v ktorom nebude urobené odčítanie, rozúčtovateľ bude postupovať v zmysle Smernice OSBD pre meranie spotreby, rozpočítavanie nákladov tepelnej energie na vykurovanie, dodávku teplej vody, studenej vody použitej na prípravu teplej vody, vodného a stoč-

ného, resp. podľa Vyhlášky č. 630/2005 Z.z. pre reguláciu sieťových odvetví.

Z uvedenej smernice, resp. vyhlášky sa užívateľovi, ktorý neumožní odpočet vodomeru teplej vody, určí náhradný údaj vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby na byt v dome. Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil vodomer alebo odmietol umožniť odpočet, určí sa náhradný údaj vo výške trojnásobku priemernej spotreby na byt v dome.

Pri studenej vode, ak nie je možné zistiť jej spotrebu u konečného užívateľa pre jeho zavinenie, t.j. znepriístupnenie bytu, poškodenie plomby alebo vodomeru, bude stanovená priemerná spotreba vody v m<sup>3</sup> na 1 osobu zo všetkých odčítaných bytov v dome upravená koeficientom 1,5.

Obdobne konečnému užívateľovi, ktorý nemá zapojené pomerové rozdeľovače tepla alebo odmietol umožniť ich odpočet, resp. zasahoval do ich funkcií sa vypočítaná spotrebná zložka pre byt upraví koeficientom 1,5.

Z vyššieuvedeného je zjavné, aby byty v čase odpočtov boli sprístupnené. Treba si uvedomiť, že i zákon o tepelnej energetike č. 657/2004 Z.z. ukladá konečnému spotrebiteľovi za povinnosť sprístupniť byt z dôvodu odpočítania určených meradiel (vodomer, pomerových rozdeľovačov tepla) v čase oznámeného termínu na odčítanie.

# KTO MÔŽE DEMONTOVAŤ VYKUROVACIE TELESÁ?

Pri rôznych stavebných úpravách v bytoch (odstránenie tapety, maľovka, stierkovanie, zámena drevenej loggiovanej steny za murovanú...) je potrebné demontovať vykurovacie teleso, resp. telesá (ďalej radiátor).

OSBD, ako správca bytových domov zabezpečuje uvedenú demontáž ako i spätnú montáž radiátorov za úhradu, ktorú hradí užívateľ bytu z vlastných finančných prostriedkov. Veľakrát sa však stáva, že sa nájdú i takí užívatelia, ktorí bez vedomia správcu demontujú radiátor, resp. radiátory súkromným vodárom a nenahlásia tento stav správcovi. Taktiež sa však stáva, že v mnohých prípadoch nedochádza k spätnej montáži radiátorov. Táto nedôslednosť zo strany užívateľov v mnohých prípadoch vyúsťuje z ich strany do sťažností, pretože správca im naúčtuje náklady za teplo, ako keby mali namontované radiátory. Takíto užívatelia si však musia uvedomiť, že pri riadnych odpočtoch tepla v mesiaci december príslušného roka, ak nesprístupnia byt odčítacej službe, nemôže túto zmenu do odpočtového hárku odpočítať poznamenať, ale poznačí, že byt bol nesprístupnený odčítacej službe.

Treba si uvedomiť, že vykurovací systém domu je spoločným zariadením domu (§ 2 ods.5 Zákona č. 367/2004 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Vykurovací systém domu tvoria ležaté a zvislé rozvody, vykurovacie telesá v bytoch a nebytových priestoroch, meracia a regulačná technika sústavy. Vykurovací systém domu je funkčná, ak sú funkčné prvky sústavy, ktorými je zabezpečovaná

hydraulická stabilita sústavy. Iba funkčnou vykurovacou sústavou je možné zabezpečiť tepelnú stabilitu domu. Teplo je energia, ktorá sa šíri vedením a sálaním všetkými prvkami vykurovacej sústavy, ale aj konštrukčnými prvkami domu (steny, podlahy, stropy, okná, atď). Ak je v byte demontovaný radiátor teplo je odoberané zo zvislých rozvodov a vedením tepla cez konštrukčné prvky domu zo susedných bytov. Tieto byty sú diskriminované a musia trvale odoberať viac tepla, aby si zachovali svoju tepelnú pohodu. Nevykurovaný, resp. nedostatočne temperovaný byt (z odborného hľadiska trvale pod 16°C) narušuje tepelnú stabilitu domu. Preto je v odbornej verejnosti z oblasti vykurovania presadzovaný do vykonávacích predpisov Zákona o tepelnej energetike aspekt stability domu tým, že termostatické regulačné armatúry na vykurovacích telesách v bytoch je potrebné blokovať na minimálnu izbovú teplotu 16°C.

Odoberanie tepla zo susedných bytov je právne napadnuteľné v zmysle § 11 zákon 367/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorý ukladá práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Svojvoľný zásah do vykurovacej sústavy domu, t.j. do spoločného zariadenia domu je kvalifikované, ako porušenie § 11 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa odseku 5 § 41 môže súd návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

OSBD Nitra, ako správca bytových domov využíva pri riešení danej problematiky v neposlednom rade i orgán štátneho stavebného dohľadu, pretože svojvoľnú demontáž radiátorov a ich „nechcenie“ spätnej montáže zo strany užívateľov môže vyúsťiť s tým, že užívateľ si vybudoval vlastný zdroj ústredného vykurovania, a to bez povolenia.

Záverom si je nutné uvedomiť, že každú demontáž radiátorov musí vykonať správca, ktorý sa stará o vykurovací systém domu. V prípade, že užívateľ ukončí stavebné úpravy v byte, ktoré sú uvedené v úvode, je povinný čo najskôr požiadať správcu o spätnú montáž radiátorov a tým predísť zbytočným problémom.

**POKLADŇA ZATVORENÁ**  
Oznamujeme, že v dňoch 2.-18. januára 2009 bude pokladňa OSBD, Dlhá č. 4 zatvorená

## O čom sa hovorilo na schôdzach domov?

Od polovice septembra sa v domoch, ktoré spravuje OSBD Nitra uskutočnili schôdze vlastníkov. Na úlohy zaznamenané v zápisniciach ako uznesenie, dostanú zástupcovia vlastníkov odpovede od príslušných úsekov družstva. Dovoľte mi reagovať na opakujúce sa otázky vo všeobecnej rovine.

Veľa otázok na schôdzach bolo, prečo za výfah platia aj takí vlastníci, ktorí bývajú na prízemí. Odpoveď je pomerne jednoduchá, každý vlastník je podielovým vlastníkom i vyhradených technických zariadení v dome a preto musí prispievať na prevádzku a opravu svojho majetku.

Mnohí vlastníci bytov si zamieňajú cenu za upratovanie s rozúčtovaním nákladov za upratovanie. Od tohto roka je cena za upratovanie rovnaká vo všetkých upratovaných domoch v správe družstva 160,- Sk/ 5,31 € (m<sup>2</sup> upratovanej plochy) rok. Na základe tejto ceny sa upravili i úväzky našich zamestnancov. V tejto cene je mzda, odvody, sociálne výhody z Kolektívnej zmluvy OSBD, čistiace potreby a osobné ochranné pracovné prostriedky. Rozúčtovanie týchto nákladov voči vlastníkom a nájomníkom bytov sa uskutočňuje v zmysle zákona 268/2007 Z.z. podľa osobomesiacov.

Do dnešného dňa sa uskutočnili schôdze v 253 domoch, čo je 94,5%.

Uznesením zo schôdze vlastníkov si môžete zmeniť odparovacie merače tepla za digitálne. Takúto výmenu na základe žiadanky od zástupcu vlastníkov vykonajú naši pracovníci v cene 652,- Sk s DPH/21,64 € na jeden radiátor. Je potrebné upozorniť, že k zmene musí prísť na všetkých vykurovacích telesách (radiátoroch) v dome.

Uznesením zo schôdze vlastníkov si môžete zmeniť odparovacie merače tepla za digitálne. Takúto výmenu na základe žiadanky od zástupcu vlastníkov vykonajú naši pracovníci v cene 652,- Sk s DPH/21,64 € na jeden radiátor. Je potrebné upozorniť, že k zmene musí prísť na všetkých vykurovacích telesách (radiátoroch) v dome.

Uznesením zo schôdze vlastníkov si môžete zmeniť odparovacie merače tepla za digitálne. Takúto výmenu na základe žiadanky od zástupcu vlastníkov vykonajú naši pracovníci v cene 652,- Sk s DPH/21,64 € na jeden radiátor. Je potrebné upozorniť, že k zmene musí prísť na všetkých vykurovacích telesách (radiátoroch) v dome.

### Výmena vodomerov teplej a studenej vody

Podľa zákona č.657/2004 Z.z. sme ako správca domu, ktorý rozpočítava množstvo dodanej teplej vody konečnému spotrebiteľovi povinní zapojiť, udržiavať a overovať /ciachovať/ vodomery teplej a studenej vody v predpísaných lehotách podľa vyhlášky č.210/2000 Z.z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR. Z tohoto dôvodu Vás, vážení spotrebiteľia, žiadame, aby ste k termínom periodických výmien meračov pretečeného množstva vody pristupovali s najväčšou mierou zodpovednosti a v danom termíne sprístupnili byt na ich výmenu. V prípade odmietnutia, alebo nesprístupnenia bytu ani na náhradné termíny výmeny nám nedovoľujete splniť si povinnosť, ktorú nám ukladá zákon a prípadná pokuta uložená Štátnou energetickou inšpekciou podľa §35 Zákona č. 657/2004 Z.z. do výšky 5000 Sk/165.97 Eur/ **Vám bude zosobnená.** V prípade, že vodomer nebude mať platnú dobu overenia /ciach/ bude Vám spotreba SV vypočítaná ako 1,5 násobok priemeru spotreby na osobu v dome za rok vynásobený počtom osôb v byte, resp. spotreba TÚV sa určí vo výške trojnásobku priemernej hodnoty v dome na byt. V záujme splnenia povinností vyplývajúcich zo zákona pre nás i pre Vás je potrebné k termínom pristupovať zodpovedne a vyhnúť sa prípadným sankciám. Náhradné termíny výmeny vodomerov si dohodnite na Centrálnom stredisku údržby Klokočina na tel. čísle 6510 301, 6510 242.

#### Úsek riaditeľa

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - sekretariát riaditeľa        | 6927821 |
| - právny útvar                 | 6927826 |
|                                | 6927829 |
| - správca siete                | 6927825 |
| - prevody členských práv       | 6927822 |
| - prevody bytov do vlastníctva | 6987824 |
| - členské vzťahy,poistenie     | 6927830 |
| - informačná kancelária        | 6927840 |
| - technik BOZ a PO             | 6927828 |
| Fax                            | 7334530 |
|                                | 6927840 |

#### Ekonomický úsek

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| - sekretariát ekon.námestníka | 6927805 |
| - ref.plánovania a financií   | 6927806 |
| - účtáreň nájomného           | 6927807 |
| - finančná účtáreň            | 6927808 |
| - personálne oddelenie        | 6927809 |
| - mzdové oddelenie            | 6927810 |
| - účtáreň náj.pre Vrable      | 6927811 |
| - ved.účtárne nájomného       | 6927835 |
| - ved.finančnej účtárne       | 6927812 |
| - referent člen.podiakov      | 6927813 |
| - finančný referent           | 6927814 |

### Telefónne čísla OSBD od 1. 7. 2008

#### Technický námestník

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - sekretariát tech. námestníka | 6927832 |
| - vedúci energetického odd.    | 6927844 |
| - technici energetického odd.  | 6927846 |
| - vedúci dodávateľskej údržby  | 6927847 |
| - technici dodávateľskej ú.    | 6927834 |
| - technik revízných činností   | 6927843 |

E-mail: riaditel@osbdnr.sk

duben@osbdnr.sk

samotij@osbdnr.sk

fedorkovicova@osbdnr.sk

web: www.osbdnr.sk

#### Centrálné stredisko údržby

|                  |         |
|------------------|---------|
| - vedúci údržby  | 6510243 |
| - majstri údržby | 6510301 |
| - MTZ            | 6504019 |

#### Nahlasovanie porúch:

|        |         |
|--------|---------|
| Nitra  | 6510242 |
| Vrable | 7834804 |

#### Havarijná služba

0905 387 890

**HAVARIJNÁ SLUŽBA**  
**0905 387 890**

## Súhlasiť alebo nesúhlasiť s dražbou ?

Novela zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov schválená NR SR ako zákon č. 268/2007 s účinnosťou od 1.7.2007 priniesla okrem iného aj zmenu, ktorá sa týka uplatnenia záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Záložné právo, ktoré majú všetci vlastníci bytov v súlade s § 15 zákona zapísané v liste vlastníctva, slúži na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo umožňuje predovšetkým ostatným vlastníkom v dome urýchlený a zjednodušený spôsob vymoženia

ich pohľadávok voči dlžníkom.

Najčastejším spôsobom realizácie záložného práva voči dlžníkom je využitie inštitútu dobrovoľnej dražby. Keďže záložné právo k bytu dlžníka prislúcha ostávajúcim vlastníkom v dome a nie správcovi, určila citovaná novela zákona povinnosť správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome len za podmienky, že je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedeného dôvodu bol do programu jesenných schôdzí vlastníkov bytov zahrnutý aj nový bod, a to schválenie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Týkalo sa to bytových domov, kde dlhujú vlastníci bytov vyššie čiastky, ktoré na účtoch týchto domov samozrejme chý-

bajú. Výsledky hlasovania schôdzí sú rôznorodé. V niektorých bytových domoch schôdza vlastníkov jednomyselne dala súhlas na začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, v niektorých domoch však takýto návrh nebol schválený. Najčastejším dôvodom neschválenia návrhu na dobrovoľnú dražbu bol ten, že vlastníci bytov uverili tvrdeniu dlžníka, že tento dlh v krátkej dobe vyrovná, čo však nie vždy aj dodrží. Veľakrát je však dôvodom neschválenia návrhu na dražbu aj obava vlastníkov, že v takejto situácii sa môže ocitnúť v budúcnosti ktokoľvek z nich a takto si chcú určitou "falošnou solidaritou" zabezpečiť neprechodnosť dražby. Tu si však treba uvedomiť, že idú vlastne sami proti sebe, pretože peniaze, ktoré dlžník neuhradí, chýbajú na účte ich domu. V prípade, že

nebude dostatok finančných prostriedkov na úhradu jednotlivých služieb spojených s užívaním bytu, resp. domu, zodpovednosť za úhradu voči dodávateľom služieb a tovaru nenesie správca, ale jednotliví vlastníci bytov.

Ak však schôdza vlastníkov bytov dá hlasovaním súhlas k tomu, aby správca podal návrh na dobrovoľnú dražbu voči dlžníkovi, ešte vždy je možnosť, až do dátumu konania dražby, aby dlžník svoj dlh uhradil, a teda o byt neprišiel.

Záverom treba ale podotknúť, že dôsledkom zaradenia hlasovania o dražbe do programu schôdze je najčastejšie to, že dlžník svoj dlh ihneď po obdržaní pozvánky na schôdzu uhradí a nedá teda priestor ostávajúcim vlastníkom, aby na schôdzi o ňom rokovali ako o neplatičovi a rozhodovali o predaji jeho bytu.

viac na [www.pss.sk](http://www.pss.sk)

### Obnova bytového domu

stavebný úver už od **2,9%**

rýchlo a výhodne

Využite výhody financovania obnovy, opráv či rekonštrukcie bytového domu pomocou stavebného sporenia v Prvej stavebnej sporiteľni, a. s.:

- stavebný úver s ročnou úrokovou sadzbou už od 2,9 %
- garantovanou podielovou splácania
- zvýhodnený stavebný úver až do výšky 1 000 000 Sk / 33 193,92 € bez zábezpek vlastníkov bytov a skúmania bonity bytového domu
- medziúver s cieľovou sumou už od 350 000 Sk / 11 617,87 €
- medziúver s vkladom už od 5 % z cieľovej sumy
- úver XXL konštant bez podčiastkového vkladu alebo predchádzajúceho sporenia
- ročný poplatok za vedenie účtu sporenia len 400 Sk / 13,28 €
- zákonná ochrana vkladov
- bezplatný energetický audit bytového domu

Prvostupňové komerčné úroky: 1 EUR = 30 1280 SKK

Podrobné informácie vám ochotne poskytnú v kancelárii obchodných zástupcov PSS, a. s., Družstevná 12 (na autobusovej stanici v Nitre), 249 01 Nitra, František Werga, mesačný predajca, tel.: 037 777 23 046, 0915 740 123, e-mail: [finprij@pss.sk](mailto:finprij@pss.sk)

PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽNÁ

Jednotka v stavebnom sporení

