

PORADA ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV BYTOV NEKONANÁ 17.03.2020

14. apríla 2020

Predslov:

Na deň 17.marca 2020 bola plánovaná porada Zástupcov Vlastníkov Bytov (ZVB) z domov v správe SBD Brezno. Účasť na porade prisľúbil aj primátor JUDr. Ábel. Porada sa pre opatrenia vlády SR pre koronavírus neuskutočnila.

Predstavenstvo SBD rozhodlo, že zástupcovia vlastníkov budú informovaní formou web stránky na serveri www.sbdbr.sk, kde sa im poskytnú všetky dokumenty, ktoré boli pripravené na poradu ZVB.

Prosíme zástupcov vlastníkov, aby posunuli tieto zverejnené informácie vlastníkom bytov v ich domoch, a tým ich pripravili na konanie jarných domových schôdzí, ktoré sa uskutočnia akonáhle to bude možné.

KOMENTOVANÝ PROGRAM SCHÔDZE

1. Otvorenie

2. Problematika konania schôdzí vlastníkov bytov a NP a ČS samospráv

Štandardné- pravidelné body jarných schôdzí, viď príloha č. 2.1 a 2.2 (stiahnutie TU a TU). (Pozvánky, prezenčné listiny a vzorový zápis zo schôdzí Vám budú v dostatočnom predstihu doručené).

- Predloženie správy správcu
- Schválenie plánu opráv na rok 2020
- Návrh schválenie plánu opráv aj na rok 2021

S pozvánkou Vám doručíme ekonomickú a technickú správu správcu za rok 2019 v ktorej je zapracovaný plán opráv na rok 2020, ktorý bol predložený správcom v novembri 2019. Uvádzame zostatok FPÚO spoločných častí k 31.3.2020 súčasne s tvorbou na m2 Tvorba je uvedená na celý BD, resp. na jednotlivé vchody ak FPÚO spoločných častí nie je tvorený rovnako.

Na schválenie predloženého plánu opráv na rok 2020 je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v BD.

Správca navrhuje v spolupráci so zástupcom za BD predložiť súčasne na odsúhlasenie navrhovaný plán opráv na rok 2021. Dôvodom je predĺženie prípravy jednotlivých akcií a požiadaviek vlastníkov bytového domu tak, aby plán opráv na rok 2021 bol odsúhlasený už v tomto roku a s jeho realizáciou sa mohlo začať hneď na začiatku roku 2021. Stáva sa nám, že do plánu opráv sa dostanú požiadavky, ktoré je náročné zrealizovať v tom roku v ktorom bol plán opráv schválený, keďže jeho schválenie je obvykle v priebehu mesiacov máj, jún. V roku 2019 vo viacerých prípadoch museli byť o jednotlivých bodoch plánu opráv vypracované písomné hlasovania, čo spôsobilo náročnosť celého procesu jeho prípravy a predĺženie termínu samotnej realizácie.

3. Novela bytového zákona pod číslom 476/2019 Z.z. s účinnosťou od 1.2.2020

Informácia o novele Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (bytového zákona). Novela bola zverejnená pod číslom 476/2019 Z.z. Bližšia informácia (Príloha 3.1 novela bytového zákona TU). Vyberáme niektoré hlavné body:

a) Domový poriadok

Domový poriadok bol prvýkrát doplnený do bytového zákona. V zákone nie sú uvedené jednotlivé ustanovenia, je zadaný popisne. Domovým poriadkom sa rozumie vlastními bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov, a osôb, ktoré žijú a zdržiavajú sa v dome. Domový poriadok je dokument, ktorý ak je schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, musia ho všetci povinne dodržiavať. Správca má povinnosť vlastními schválený domový poriadok vyvesiť na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. Domový poriadok (DP), platný od roku 2015, pre SBD Brezno je umiestnený na webovom sídle družstva v časti Dokumenty a informácie.

V súlade s platnou legislatívou je možnosť upraviť si domový poriadok podľa potrieb vlastníkov. Musí sa zvolať schôdza vlastníkov, navrhnúť a schváliť úpravu resp. doplnenie Domového poriadku a na schôdzi prijať k tomu uznesenie. Správca na základe uznesenia upraví Domový poriadok. Zasielame Vám VZOR Domového poriadku v zmysle platnej legislatívy. Príloha 3.3 Domový poriadok VZOR 2020. Stanovisko Ministerstva financií k sankciám pri nedodržaní Domového poriadku.

b) Zverejňovanie neplatičov

Zákonom bola upravená výška dlhu z 500,- € na trojnásobok mesačného predpisu preddavkov.

c) Nevyžaduje sa súhlas vlastníkov pri montáži zdvíhacieho zariadenia, ktoré je nutné pre ťažko zdravotne postihnutú osobu a je financované zo Zákona 447/2008 Z.z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia.

d) Povinnosť vlastníkov a správcu

Ak sa v zákonoch ukladá povinnosť pre „vlastníka“ rozumie sa tým povinnosť pre všetkých vlastníkov v dome. Za ich uplatnenie, alebo plnenie zodpovedá správca. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť správcovi plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu. Napríklad sankcie HaZZ za nedodržiavanie voľnej únikovej cesty, sankcie SOI za nedodržanie povinnosti hydraulického vyregulovania rozvodov ÚK a TUV ako aj izolácie rozvodov ÚK a TUV, alebo vykonanie auditu izolácií. Tieto povinnosti nemusia byť zapracované do Domového poriadku domu.

4. Upozornenie prezídia HaZZ SR na dodržiavanie predpisov na úseku ochrany pred požiarmi v bytových domoch (list MV SR) (štátny dozor)

Na základe uvedeného upozornenia správca vyvolal jednanie dňa 27.02.2020 na MsÚ Brezno za prítomnosti hasičov, MP, TS, požiarneho preventistu MsÚ, prednostky Mgr. Ďurišovej za účelom doriešenia prístupových ciest a nástupových plôch k jednotlivým obytným domom v Brezne, pri prípadnom požiari a zásahu HaZZ Brezno. O upozornení MV SR – prezídia HaZZ SR správca informoval aj obce Podbrezová a Závadka nad Hronom. Uvedené jednanie na MsÚ nesplnilo svoj účel a nie je z neho ani zápis. SBD dodalo požiarne dokumentáciu pre sústavy stavieb T06B BB a MS11 ako aj ukážku Požiarno-bezpečnostnej charakteristiky domu . Riešenie prístupových ciest a nástupných plôch je v štádiu návrhu dopravného značenia a len pre dva výškové domy v Brezne .

Vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok a odstraňovanie zistených nedostatkov. Vo výškových domoch (nad 8 podlaží) prehliadky vykonáva Okresné riaditeľstvo HaZZ u ostatných domoch miestna samospráva. Mesto Brezno má 10 výškových domov, Podbrezová tri. Z informácie od hasičov na vyššie uvedenej porade vyplýva, že hasiči majú v okrese Brezno výškovú techniku len do 7. poschodia. Evakuácia (záchrana) ľudí od 7. poschodia vyššie a zo striech osem a viacposchodových panelákových dostupnou hasičskou technikou v okrese Brezno nie je možná.

Dodržiavať technické podmienky na protipožiarne bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a používaní komínov a dymovodov.

Udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom.

5. Informácia o rozvodoch plynu v dome

Na základe nešťastnej udalosti v Prešove pri výbuchu plynu, správca po zasadnutí predstavenstva SBD Brezno vyvolal stretnutie s revíznym technikom pánom Kseňákom vykonávajúcim odborné prehliadky a odborné skúšky (OPaOS) plynových rozvodov a plynových spotrebičov v bytových domoch, aby upravil rozsah a harmonogram Vykonania OPaOS tak, aby všetky bytové domy v práve SBD Brezno boli vykonané v priebehu dvoch rokov. Zameranie kontroly by sa malo týkať hlavne pripojenia plynových spotrebičov správnymi plynovými hadicami, ako bolo už vykonané v bytových domoch, ktoré kontrolu mali vykonanú od septembra 2019. Výmenu nevyhovujúcich hadíc zabezpečujeme vlastnými zamestnancami SBD Brezno. O zistených nedostatkoch pri OPaOS plynu Vás bude bezodkladne informovať a upresníme najbližší možný termín ich odstránenia. Týmto žiadame vlastníkov bytov, ktorí budú mať nevyhovujúce plynové hadice, aby vo svojom záujme sprístupnili byt a umožnili ich výmenu z dôvodu bezpečnosti všetkých vlastníkov bytového domu.

6. Prestavby bytov, spoločných častí a spol. zariadení, podmienok ich schvaľovania, kontroly a realizácie

Čo je potrebné pri prestavbe bytového jadra. (najčastejšie otázky TU)

Zoznam odporúčaných statikov:

Brezno

Ing. Peter Sabaka 048/611 54 00, 0905 405 594

Ing. Peter Škrovina 0905 405 596

Ing. Miroslav Fašang 0905 596 193

Ing. Milan Macuľa 048/611 77 88

Banská Bystrica

Ing. Peter Styk (Nova projekt sro) 048/415 39 26

Ing. Dušan Trník 0905 799 728

Ing. Rebeka Herrmannová 0907 872 876

Podanie žiadosti o súhlasné stanovisko k prestavbe bytu pred samotnou realizáciou (tlačivo s podmienkami a súhlasom SBD). Nie je univerzálna žiadanka na prestavbu bytu. Odporúča sa osobná konzultácia na technickom úseku SBD, kde sa so žiadateľom prejednávajú podmienky prestavby a vystavenie súhlasu SBD. Kontakt p. Kňazíková (fondy@sbdbr.sk, 048-6197524).

Oznámenie o úpravách v byte pre susedov

Realizácie v súlade s podmienkami vyplývajúcimi v súhlasnom stanovisku správcu.

Ukončenie úprav v byte oznámiť správcovi (Záznam z obhliadky bytu tlačivo)

7. Novela existujúceho poistenia pre bytové domy v správe SBD

V súvislosti s výbuchom plynu a následného požiaru bytového domu v Prešove a likvidácie poistnej udalosti dochádza k posúdeniu, či poistenie bytových domov je dostatočné. Aj keď máme poistenie bytových domov uzatvorené na nové ceny, teda ceny pred cca 10 rokmi, tieto v súčasnej dobe nepostačujú.

Poistovňa spracováva návrh, ktorý nám bude predložený na posúdenie. O uzatvorení nového poistenia a podmienkach Vás budeme informovať. Malo by byť uzatvorené do konca mája 2020.

8. Upovedomenie vlastníkov o rekonštrukcii vnútorných telekomunikačných rozvodov v BD v meste Brezno (z metaliky na optiku), oznámené investorom Slovak Telekom

Spoločnosť Slovak Telekom sa obrátila na nás ako správcu so žiadosťou o Upovedomenie vlastníkov o rekonštrukcii vnútorných telekomunikačných rozvodov, že ohľadom na plánované ukončenie prevádzkovania nevyhovujúcich metalických káblov, bude vykonávať nutné rekonštrukčné práce na vnútorných telekomunikačných rozvodoch v bytovom dome, za účelom zachovania prístupu/sprístupnenia širokopásmových služieb pre všetkých vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Táto činnosť bude vyžadovať rekonštrukciu vertikálnych vnútorných rozvodov inštaláciou optického vedenia, prestup cez vonkajšiu stenu budovy (ak nie je možné využiť existujúci prestup) a montáž prepojovacích rozvádzačov.

Žiadajú zástupcu za bytový dom o vyplnenie Príloha 8.1 Telekom rozvody v dome s upresnením požiadaviek zástupcu bytového domu k samotnej realizácii v ich bytovom dome. Odporúčame v prílohe vyznačiť v stúpačkách existujúce VOLNÉ chráničky pre nové inštalácie optického vedenia.

Správca týmto žiada samosprávy oslovených domov vyplnené tlačivá doručiť na SBD Brezno, respektíve zaslať zoskenované emailom na adresu: sbd@sbdbr.sk.

9. Odmeňovanie kuričov z dôvodu nárastu minimálnej mzdy, vznik alebo ukončenie činnosti zástupcu vlastníkov (uznesenie a dátum vzniku a ukončenia funkcie)

Zvolenie nového zástupcu vlastníkov bytov alebo kuriča musí byť schválené uznesením vlastníkov bytov, v ktorom sa presne určí deň ukončenia činnosti odstupujúceho zástupcu a deň začatia činnosti nového zástupcu vlastníkov bytov z dôvodu včasného odhlásenia a prihlásenia nepravidelného (u kuričov pravidelného) príjmu do sociálnej poisťovne.

Pri schvaľovaní odmien kuričovi je nutné dodržiavať výšku minimálneho mzdového nároku. Ako zamestnanci na dohodu o pracovnej činnosti (dohodári) si vedú výkaz o odpracovanom čase.

Dohodárovi k dohodnutej odmene patrí:

- mzdové zvýhodnenie za prácu v sobotu, nedeľu, pre dohodárov platia: Zákon č. 311/2001 Z. z. – Zákonník práce v platnom znení ustanovenia §122a ods.1 až 3 a §122b ods. 1 až
- mzdové zvýhodnenie za nočnú prácu (§123 ods.1 a 2),
- + mzdová kompenzácia za sťažený výkon práce (len ak sú práce zaradené do 3. alebo 4. kategórie podľa osobitného predpisu, rozhodnutie hygieny – RÚVZ) a prácu vo sviatok, najmenej vo výške 20% hodinovej minimálnej mzdy (v súčasnosti 0,6666 €/hod)
- za každú hodinu práce vo sviatok im patrí dohodnutá odmena zvýšená o sumu minimálnej mzdy za hodinu (v súčasnosti 3,333 €/hod).

Odmenu na dohodu nie je možné u žiadneho dohodára dohodnúť už s prihliadnutím na prípadnú prácu v sobotu, v nedeľu, nočnú prácu, sťažený výkon práce alebo vo sviatok.

10. Rôzne

Možné spôsoby komunikácie:

Klasicky emailom na adresy uvedené v kontaktoch na sbdbr.sk

Technické otázky, pripomienky – telefonicky na 048-6197555, 048-6197520

Využiť pripomienkový formulár v spodnej časti stránky <http://www.sbdbr.sk/kontakt/>.

O termínoch a spôsobe konania domových schôdzí vlastníkov bude P-SBD informovať.

11. Záver

Prílohy:

Príloha 2.1 Pozvánka – ČS a SV 2020.pdf

Príloha 2.2 Pozvánka – SV 2020.pdf

Príloha 3.1 Novela bytového zákona.pdf

Príloha 3.2 Domový poriadok stanovisko MF SR.pdf

Príloha 3.3 Domový poriadok VZOR 2020.pdf

Príloha 4.1 Návrh TDZ pred BD Krčulova 1.png

Príloha 4.2 Požiarna bezpečnosť stavieb T06B BB radový1.pdf

Príloha 4.3 Požiarna bezpečnosť stavieb MS11 radový1.pdf

Príloha 4.4 Požiarna charakteristika – Krčulova 1.pdf

Príloha 8.1 Telekom rozvody v dome.pdf

Príloha Vytlačenie tejto webstránky.pdf