SBD 60 BANSKÁ BYSTRICA

SPRAVODAJCA

č. 1/ 2019 - ročník XXIX.

Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov,

prostredníctvom tohto vydania Spravodajcu SBD by sme Vám chceli predložiť ***návrh nového znenia zmluvy o výkone správy,*** *ktorý sme pre Vás pripravili a zároveň by sme si chceli pripomenúť* ***60. výročie založenia nášho SBD.*** *V tomto čísle Spravodajcu Vám prinášame aj informácie z posledného Zhromaždenia delegátov SBD, konaného dňa 30.5.2019 v kongresovej sále Okresného úradu Banská Bystrica.*

Ing. Ján Uram, CSc., predseda SBD

HISTÓRIA A SÚČASNOSŤ NÁŠHO DRUŽSTVA

Vznik bytového družstevníctva v meste Banská Bystrica za účasti prvých 12 členov sa datuje ku dňu 21. júna 1959, keď na ustanovujúcej schôdzi SBD občanov pri MsNV vzniklo Stavebné bytové družstvo občanov v Banskej Bystrici. Prvý družstevný bytový dom bol postavený v roku 1960 na Uhlisku na ulici 9. mája č. 3 *(bytový dom na obrázku vľavo),* ďalšie potom na Partizánskej ulici a ulici 29. augusta. V roku 1962 malo družstvo už 910 členov, z toho 390 bývajúcich. V tom istom roku sa začala výstavba bytových domov panelovou technológiou.

Postupne do roku 1973 vzniklo v Banskej Bystrici a jej okolí (Slovenská Ľupča, Brusno, Vlkanová) ďalších 18 bytových družstiev, ktoré boli k 27. júnu 1973 zlúčené do súčasného družstva s názvom Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica s počtom 3 633 členov. Od roku 1976 začal družstevný bytový fond dynamicky narastať, a to z dôvodu realizácie tzv. družstevno – stabilizačnej výstavby bytových domov.

V júli 1987 bola v rámci komplexnej bytovej výstavby ukončená výstavba prevádzkovej budovy SBD na Zelenej ulici č. 1 (v tom čase ulici Kozmonautov č. 1), čím sa vylepšili pracovné podmienky zamestnancov a dosiahlo zlepšenie operatívnosti, kvality i komplexnosti služieb poskytovaných členom družstva z jedného centra. V roku 1991 bola ukončená výstavba posledného družstevného bytového domu na sídlisku Sásová.

Veľké ekonomické i politické zmeny po roku 1989, ale najmä po vzniku samostatnej Slovenskej republiky, majú výrazný vplyv aj na postavenie a ďalší vývoj bytového družstevníctva. Zákonom č. 42/1992 Zb. sa upravili majetkové vzťahy v družstvách a vyporiadavanie majetkových nárokov členov družstiev. Následne schválený a už viackrát novelizovaný zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov umožňuje prevody bytov do osobného vlastníctva ich nájomcov doteraz.

V súčasnosti má SBD Banská Bystrica 11 467 členov (z toho 269 nebývajúcich členov) a jeho 49 zamestnancov (z toho 43 THP) komplexne zabezpečuje výkon správy pre 213 bytových domov s celkovým počtom 11 413 bytov, z ktorých 430 je ešte vo vlastníctve družstva.

Okrúhle jubileum, ktoré si tohto roku pripomína naše SBD, potvrdzuje význam a stabilitu bytového družstevníctva, veď okrem nášho SBD, členom Slovenského zväzu bytových družstiev je ďalších 76 bytových družstiev na Slovensku.

Potešujúce je, že i napriek rôznym ťažkostiam, s ktorými sa stretáva správca alebo vlastníci bytov, sa v ostatných rokoch výrazne zvýšil a aj realizoval záujem vlastníkov bytov o obnovu bytových domov a zníženie ich energetickej náročnosti. SBD im účinne pomáha pri príprave a realizácii obnovy (dodatočné zateplenie obvodových plášťov domov vrátane striech, výmena okien v spoločných priestoroch i v bytoch, odstraňovanie systémových porúch panelových domov, rekonštrukcie a výmeny výťahov a pod.).

Od roku 2007 do súčasnosti SBD v spolupráci s vlastníkmi bytov realizovalo obnovy bytových domov financované prostredníctvom 210 vybavených úverov spolu v hodnote takmer 36 miliónov eur. Z tohto počtu bolo čerpaných 94 úverov z OTP Banky Slovensko, a. s., 77 úverov bolo poskytnutých zo Štátneho fondu rozvoja bývania a 39 úverov v ostatných komerčných bankách, pričom pri 28 úveroch bolo financovanie zabezpečené z prostriedkov Európskej investičnej banky s poskytnutím grantu vo výške 10 až 15 % z oprávnených nákladov. Ďalej 15 bytovým domom v rámci obnovy pri odstraňovaní systémových porúch boli zabezpečené dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR.

V súčasnosti už viac ako 80 % domov v správe SBD prešlo významnou obnovou či už komplexnou alebo čiastočnou, čo je možné zaregistrovať i pri pohľade na bytové domy v jednotlivých mestských častiach nášho mesta a okolitých obciach. V súčasnom období sa bytové domy po obnove týkajúcej sa obvodového plášťa (zateplenie fasády, výmena schodiskových stien, presklenie balkónov a lodžií a pod.) začínajú pripravovať najmä na výmenu stupačkových rozvodov v bytoch a výmenu výťahov, čo tiež prispieva k vyššiemu komfortu bývania v bytových domoch a zvýšeniu hodnoty bytov.

Pohľad na Bakossovu ulicu – rok 1961

V spolupráci s dominantným výrobcom a dodávateľom tepla v Banskej Bystrici boli vymenené takmer všetky vonkajšie rozvody tepla a nainštalované kompaktné odovzdávacie stanice tepla (KOST). Všetky uvedené opatrenia umožnili znížiť výrazným spôsobom spotrebu tepla na vykurovanie.

Skúsenosti, dôkladná znalosť problematiky a stále zvyšovanie odbornosti zamestnancov družstva, postupné zvyšovanie rozsahu a kvality poskytovaných služieb, zodpovedné hospodárenie a dobrá spolupráca so zástupcami vlastníkov bytov v domoch spravovaných družstvom, sú dobrým základom pre ďalší rozvoj a trvalú stabilitu nášho SBD.

Podrobnejšie informácie o histórii SBD a o jeho činnosti, ktorú vykonáva a zabezpečuje v súvislosti s výkonom správy bytových domov, sú uvedené na stránke www.sbdbb.sk. Na webovej stránke máte možnosť prístupu do internej zóny, kde nájdete konkrétnejšie informácie týkajúce sa Vášho bytového domu, najmä plány opráv, správy o činnosti správcu za predchádzajúce kalendárne roky, aktuálny stav fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, zmluvu o výkone správy, domový poriadok, formuláre súvisiace s vybavením rôznych záležitostí týkajúcich sa Vášho bytu, ako aj informácie o zástupcoch vlastníkov Vášho bytového domu. Uvedenú zónu postupne rozširujeme o ďalšie informácie týkajúce sa konkrétneho bytového domu. **Postup pre prihlásenie do internej zóny (aktivácia konta) nájdete na webovej stránke SBD. Heslo pre prístup do internej zóny nájdete na mesačnom zálohovom predpise Vášho bytu.**

NOVÁ ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

V súčasnosti platné zmluvy o výkone správy sú účinné od roku 2008 a v mnohých ustanoveniach sú neaktuálne, pretože od roku 2008 bol zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov viackrát novelizovaný. **K zákonu č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo Národnou radou Slovenskej republiky od jeho schválenia 8. júla 1993 do súčasnosti prijatých spolu 21 noviel.** Uvedené množstvo noviel a najmä neustále zmeny pravidiel hlasovania vlastníkov v dome spôsobujú neprehľadnosť týchto pravidiel a sťažujú vlastníkom bytov

a nebytových priestorov prijímanie a schvaľovanie rozhodnutí, čo veľmi komplikuje, spomaľuje a v konečnom dôsledku zdražuje aj výkon správy.

Jednou z posledných zásadných noviel je **zákon č. 283/2018 Z. z. účinný od 1.11.2018**. Uvedená novela zákona priniesla viacero zmien týkajúcich sa najmä konania správcu za vlastníkov, podpisovania zmlúv o výkone správy a dodávateľských zmlúv, podmienok výkonu funkcie zástupcu vlastníkov, pravidiel hlasovania, ako aj jednotlivých kvór na schválenie rozhodnutí vlastníkov na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica sa preto rozhodlo pripraviť návrh nového znenia zmluvy o výkone správy, ktorý Vám predkladáme v tomto čísle Spravodajcu SBD.

Zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Záväznou pre všetkých vlastníkov v dome sa stane, ak ju podpíše vlastníkmi poverená osoba a správca. Pravosť podpisov správcu, ako aj poverenej osoby musí byť úradne osvedčená. Okrem zmluvy, jej zmien alebo zániku, musí byť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome schválená aj osoba poverená k podpísaniu zmluvy. Správca je zároveň povinný zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia. **Oproti predchádzajúcej právnej úprave zákon nevyžaduje podpísanie zmluvy, jej zmien alebo zániku nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome.**

Návrh novej zmluvy o výkone správy je pripravený v súlade s aktuálnym znením zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Aktuálnemu zneniu zákona je prispôsobená štruktúra zmluvy, rozsah služieb poskytovaných správcom v rámci poplatku za správu, práva a povinnosti správcu, ako aj vlastníkov v dome, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi tak, ako to vyplýva z predloženého návrhu zmluvy.

Mnohí z vás určite postrehli, že na schôdzach vlastníkov, konaných od novembra 2018 za platnosti predmetnej novely zákona, vlastníci nanovo schvaľujú overovateľov podpisov vlastníkov pri písomnom hlasovaní. Je to tiež jedna zo zásadných zmien, ktorú priniesla táto novela, pretože overenie podpisu vlastníka dvomi overovateľmi je už potrebné pri každom písomnom hlasovaní a nielen pri vymedzených otázkach (napr. úver), ako to bolo pri predchádzajúcej právnej úprave. **Písomnú formu hlasovania chceme využiť aj pri schvaľovaní návrhu novej zmluvy o výkone správy tak, ako to bolo pri schvaľovaní v súčasnosti platnej zmluvy o výkone správy účinnej od roku 2008.** Písomné hlasovanie by sa malo v bytových domoch uskutočniť postupne v predpokladanom termíne od októbra 2019.

V snahe oboznámiť všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe SBD v dostatočnom časovom predstihu pred písomným hlasovaním, rozhodli sme sa predložiť Vám návrh nového znenia zmluvy formou tohto vydania Spravodajcu SBD. Schválené znenie zmluvy o výkone správy bude zohľadňovať konkrétne technické vybavenie domu (či sa v dome nachádza výťah, kotolňa a pod.), ako aj rozsah poskytovaných služieb.

Pokiaľ niektorý vlastník bude mať pripomienky k predloženému návrhu, tieto je potrebné zaslať do 15.9.2019 na adresu SBD alebo mailom na adresu: *pripomienky.zovs@sbdbb.sk.*

Po schválení zmluvy o výkone správy vlastníkmi a úradnom osvedčení podpisu osoby poverenej vlastníkmi k podpísaniu zmluvy a štatutárnych zástupcov správcu, bude originál zmluvy uložený u správcu a kópia bude doručená vlastníkom v lehote 30 dní od jej schválenia. Osobu poverenú k podpísaniu zmluvy budú vlastníci schvaľovať v rámci písomného hlasovania o návrhu novej zmluvy o výkone správy.

V tomto vydaní Spravodajcu SBD Vám zároveň predkladáme aj prehľad jednotlivých kvór potrebných na schválenie prejednávanej problematiky na schôdzach vlastníkov alebo formou písomného hlasovania (v súčasnosti § 14b zákona č. 182/1993 Z. z.). Tieto nie sú súčasťou zmluvy o výkone správy, nakoľko pri novelizovaní zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dochádza k ich častým zmenám. Ich zaradenie do zmluvy o výkone správy nemá svoje opodstatnenie, pretože v prípade ich zmeny by opätovne platili iba pravidlá ustanovené zákonom a zmluva by v tejto časti bola neplatná.

Spracovali: Ing. Ján Uram, CSc. – predseda SBD, JUDr. Silvia Ivaničová – I. podpredsedníčka predstavenstva SBD

Úplné znenie Spravodajcu SBD č.1/2019, súčasťou ktorého je aj návrh nového znenia Zmluvy o výkone správy nájdete po prihlásení do internej zóny (INTRANET) SBD BB. (Postup pre prihlásenie do internej zóny (aktivácia konta) nájdete na webovej stránke SBD)