



Okresné stavebné bytové družstvo, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica

IČO: 36016659, DIČ: 2020111016, VÚB Banka - IBAN: SK07 0200 0000 0026 5881 3859, SWIFT: SUBASKBX

OSBD Považská Bystrica zapísané v Obch. registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr. Vložka číslo: 10006/R

---

## Z á p i s

zo schôdze zástupcov vlastníkov bytov lokalít Považská Bystrica, Nová Dubnica, Dubnica nad Váhom, Ilava, Ladce a obce

### Prítomní za OSBD Považská Bystrica:

Mgr. Emil Haladej - riaditeľ OSBD PB  
Ing. Viera Varošová - hlavný ekonóm OSBD PB  
Ing. Michal Bartovič - vedúci IT sústavy OSBD PB  
Mgr. Zuzana Siváková - vedúca RTO OSBD PB  
Ing. Eva Sádecká - komerčné úvery  
Ing. Milan Koníček - vedúci str. OSBD v Dca n/V.

### Prítomní zástupcovia vlastníkov :

Podľa lokalít (viď prezenčné listiny)

### Termíny schôdze:

Lokalita:	Považská Bystrica a obce	18.09.2023	16.30 h
	Nová Dubnica, Ilava, Ladce a obce	19.09.2023	16.30 h
	Dubnica n/V.	20.09.2023	16.30 h

## **1. Prezentácia**

## **2. Zahájenie**

Mgr. Haladej – privítanie zúčastnených a predstavenie prítomných pracovníkov OSBD PB a pozvaných zástupcov vlastníkov.

## **3. Program stretnutia**

- 3.1 Plánovanie zrušenia služby SIPO, prechod na inkaso
- 3.2 Zvyšovanie úrokových sadzieb pri komerčných úveroch
- 3.3 Informácie zo štátneho fondu rozvoja bývania
- 3.4 Domové schôdze -zvolávanie, zápisnice a prezenčné listiny
- 3.5 Kontroly vykonávané príslušníkmi HaZZ, udeľovanie sankcií
- 3.6 Elektronické služby, portál „PO SCHODOCH

## **4. Zhodnotenie**

- 4.1 Plánovanie zrušenia služby SIPO, prechod na inkaso
  - prezentácia
  - porovnanie poplatkov SIPO a inkaso
  - postup zriadenia inkasa
- 4.2 Ing. Sádecká
  - Informovala prítomných o typoch úrokových sadzieb, a ich súčasnom zvyšovaní
  - Informovala prítomných o možnosti riešenia úrokových sadzieb
    - a) prechod z pohyblivej úrokovej sadzby EURIBOR na pevnú úrokovú sadzbu
    - b) predčasné splatenie úveru
    - c) refinancovanie úveru



d) navýšenie tvorby do fondu domu

4.3 Mgr. Siváková

- Informovala prítomných o komplexnej obnove bytových domov v rozsahu:
  - a) Zateplenie
  - b) Odstránenie systémovej poruchy
  - c) Výmena výťahu
  - d) Modernizácia výťahu
  - e) Výmena spoločných rozvodov
  - f) Vybudovanie bezbariérového prístupu
  - g) Iná modernizácia
- informovala o postupe pri obnove bytového domu:
  - a) vykonať prieskum, či vlastníci súhlasia s obnovou
  - b) zvolenie výberovej komisie, ktorá bude rozhodovať o cenových ponukách, výbere zhotoviteľa, stavebného dozoru
- informovala prítomných o typoch obnovy – účely ŠFRB
- informovala prítomných o výhodách zo ŠFRB

4.4 Mgr. E. Haladej

- Informoval prítomných, o domových schôdzach (zvolávanie, zápisnice a prezenčné listiny)

4.5 Mgr. E. Haladej

- Informoval prítomných, že pracovníci HaZZ vykonali na BD lokalita ND, DCA, Ilava, Ladce hĺbkovú kontrolu
- Opätovne požiadal prítomných ZVB, aby v BD upozorňovali vlastníkov na odstránenie vecí z únikových ciest. Predpokladá sa, že kontroly zo strany HaZZ budú pravidelné a za porušenie zákona budú určite uložené pokuty, ktoré budú znášať vlastníci bytov a NP.

4.6 Mgr. E. Haladej

- Informoval prítomných, o elektronických službách, o portáli Poschodoch,
- Informoval prítomných o produkte [www. poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk)“ ktorý správca ponúka ZVB
- Výhody elektronickej komunikácie
- Kontakty na pracovníkov OSBD, pre elektronicкую komunikáciu

## 5. Diskusia

### Lokalita Považská Bystrica, obce

- Viacerí zástupcovia vlastníkov sa pýtali, ako budú môcť po zrušení SIPA platiť preddavky do fondu domu a úhrady za plnenia osoby, ktoré nemajú účet v banke a preto si nemôžu zriadiť inkaso?  
*Odpoveď: Budú musieť platiť poštovým poukazom na účet. Pracovníci OSBD im pomôžu s vypísaním vzoru poštového poukazu.*
- p. Kališík, Lánska 927 PB
  - o Aký má vplyv počet neplatičov na poskytnutie úveru na bytový dom?



*Odpoveď: V žiadosti o poskytnutie úveru uvádza správca banke informáciu o tzv. zadlženosti bytového domu. Na zadlženosť bytového domu nemá vplyv počet neplatičov, ani výška nedoplatkov jednotlivých vlastníkov na fonde domu, ale rozhodujúca je suma všetkých úverov, ktoré bytový dom má, alebo o ktoré žiada.*

- Ako bude postupovať správca v prípade, ak vlastníci neschvália zvýšenie preddavkov do fondu domu z dôvodu zvýšenia úrokov?

*Odpoveď: Banka po skončení obdobia pevnej úrokovej sadzby (FIX) alebo v prípade pohyblivej úrokovej sadzbe, pri každej zmene euriboru, oznámi správcovi zmenu úrokovej sadzby v zmysle podmienok poskytnutého úveru a zároveň zmení výšku mesačných splátok úveru. Správca je povinný uhrádzať banke zmenenú výšku splátok a to aj bez súhlasu vlastníkov. Ak by výška preddavkov do fondu domu nepostačovala na úhradu týchto splátok, ako aj na vytváranie rezervy na fonde domu, je správca oprávnený zmeniť výšku preddavkov do fondu domu a to aj bez súhlasu vlastníkov.*

- p. Ing. Glabazňa, Hliny 1421, PB

- Môže byť 3. účel v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB vymaľovanie spoločných častí bytového domu?

*Odpoveď: Áno, vymaľovanie spoločných častí bytového domu je možné zahrnúť ako 3. účel pod tzv. inú modernizáciu.*

#### Lokalita Nová Dubnica, Ilava, Ladce, obce

- p. Prikryl, 1089 DCA položil nasledovné otázky, na ktoré dostal odpovede:

- Bude platba inkaso odchádzať aj v 12. mesiaci v roku?

*Odpoveď: Áno, inkaso sa vykoná každý mesiac, nie je to režim podobný SPP, SSE, kde je vynechaný jeden mesiac.*

- Ak je trvalý príkaz zle nastavený, ako sa riešia nedoplatky, ktoré vzniknú?

*Odpoveď: Je potrebné ich jednorazovo doplatiť a upraviť trvalý príkaz.*

- Ak mám nedoplatok vo fonde domu vo vyúčtovaní, musím si ho zvlášť uhradiť?

*Odpoveď: Áno je potrebné nedoplatok vo vyúčtovaní jednorazovo uhradiť.*

- Keď bude mať neplatič zadanú platbu inkasom, bude rýchlejšie riešený?

*Odpoveď: Nie.*

- Zabudol som prihlasovacie údaje na portál Poschodoch?

*Odpoveď: P. Prikrylovi bol odovzdaný kontakt na p. Brádzika, ktorý mu poskytne informácie ako získa prihlasovacie údaje.*

- Ak sú v bytovom dome neplatiči, a bytový dom má komerčný úver, rieši týchto neplatičov banka?

*Odpoveď: Nie banka ich nerieši.*

- Je bytový dom upozornený na výsledky revízie výťahov?



*Odpoveď: Áno*

- Je presne stanovená životnosť výťahov?  
*Odpoveď: Nie životnosť výťahov, nie je presne stanovená, záleží od stavu výťahu, revízných správ.*
- Môže sa výťah používať aj so závažnými závadami?  
*Odpoveď: Určite nie, v takomto prípade je výťah odstavený.*
- Sú pracovníci údržby zaškolení aj na odbornú starostlivosť nových typov výťahov?  
*Odpoveď: Áno samozrejme, pracovníci sú zaškolení.*
- Je možné zobrať ŠFRB úver, len na samotnú výmenu výťahov?  
*Odpoveď: Áno.*
- Aké kvórum vlastníkov je potrebných na schválenie obnovy?  
*Odpoveď: Na schválenie obnovy je potrebný súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov.*
- Je možné v bytovom dome vymeniť len jeden výťah, keď ich tam máme šesť?  
*Odpoveď: Je to finančne nevýhodné, ŠFRB úver môžete použiť len raz na jeden účel, ak zoberiete ŠFRB na výmenu jedného výťahu, ďalších päť už musíte financovať z iných finančných zdrojov.*

p. Púryová, SNP 7 ND

- Pri zmene trvalého príkazu je poplatok za zmenu. Aké sú poplatky za menu inkasa?  
*Odpoveď: Za zmenu platby inkasa, nie sú žiadne dodatočné poplatky.*
- Vedia nám pracovníčky OSBD povedať, kto v bytovom dome platí SIPOm?  
*Odpoveď: Áno pracovníčky nájomného v DCA, Vám povedia, kto vo Vašom bytovom dome platí SIPOm.*
- Pošta si za SIPO účtuje poplatok?  
*Odpoveď: Áno.*
- Na koho sa obrátiť so zriadením inkasa na OSBD?  
*Odpoveď: Na oddelenie nájomného v DCA.*

- p. Križan, 533 N.Dca

- Pri zmene trvalého príkazu je poplatok za zmenu?  
*Odpoveď: Za zmenu platby inkasa, nie sú žiadne dodatočné poplatky.*

- p. Kutíš, 76 NDca

- Kde vidím na portáli Poschodoch neplatičov?  
*Odpoveď: p. Kutíšovi bol odovzdaný kontakt na p. Břídžika, ktorý ho presne bude navigovať na portáli.*



- Je možné vybudovať výťahy aj v bytovom dome, v ktorom doteraz neboli?  
*Odpoveď: Áno je to možné.*

#### Lokalita Dubnica n/V

- p. Králiková, 636 DCA
  - Ak chceme meniť výťahy v bytovom dome zo ŠFRB, aké sú podmienky?  
*Odpoveď: ŠFRB poskytuje dotáciu 75 000€/ výťah, pri 0,5% úroku, zvyšnú sumu výťahu si vlastníci hradia z vlastných zdrojov.*
  - Ak si chceme do bytového domu namontovať kamerový systém, aký je postup?  
*Odpoveď: Je potrebné schváliť si nadpolovičnou väčšinou vlastníkov kamerový systém, musí byť vyhradená jedna miestnosť, kde bude umiestnený server, poverená jedna osoba, ktorá bude kamerový systém spravovať, musí byť viditeľné označenie na bytovom dome, že je priestor monitorovaný kamerovým systémom. ZVB boli upozornení, aby požadovali od firmy, ktorá im bude montovať kamerový systém, vypracovanie smernice.*
- p. Pecková, 955 DCA
  - Keď sme zaplatili vinkuláciu 3x mesačná splátka ŠFRB, o tieto tri splátky zaplatíme na konci úveru menej?  
*Odpoveď: Nie táto vinkulácia Vám bude vrátená, po splatení úveru ŠFRB.*
  - Môže si dať sused na fasádu slnečné kolektory, bez súhlasu ostatných vlastníkov?  
*Odpoveď: Akákoľvek zmena vzhľadu bytového (slnečné kolektory, balkónové presklenia, klimatizačné jednotky, satelity atď.) podlieha súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov. Zároveň je vlastník povinný podať na príslušný stavebný úrad minimálne ohlásenie, ktorého súčasťou je súhlas vlastníkov bytov. V prípade, ak vlastník zmenil vzhľad bytového domu bez súhlasu vlastníkov bytov, môže sa ktorýkoľvek vlastník obrátiť na stavebný úrad za účelom vykonania štátneho stavebného dohľadu, alebo na správcu, aby podal na stavebný úrad žiadosť o jeho vykonanie.*

## **6. Zhodnotenie, diskusie**

Riaditeľ OSBD informoval o Zberniciach spoločnosti Techem.

Riaditeľ OSBD a zamestnanci OSBD Považská Bystrica v plnom rozsahu zodpovedali na otázky zástupcov vlastníkov.

## **7. Zhodnotenie účasti**

<u>Lokalita</u>	<u>počet pozvaných</u>	<u>počet prítomných</u>
Nová Dubnica	22	.....
Ilava + Ladce	47	.....
Dubnica n/V	128	.....



Okresné stavebné bytové družstvo, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica

IČO: 36016659, DIČ: 2020111016, VÚB Banka - IBAN: SK07 0200 0000 0026 5881 3859, SWIFT: SUBASKBX  
OSBD Považská Bystrica zapísané v Obch. registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr. Vložka číslo: 10006/R

---

### **8. Záver**

Stretávanie sa zástupcov OSBD so zástupcami vlastníkov domov v správe OSBD a ich otvorenosť o činnosti OSBD napomáha k lepšej a otvorenejšej spolupráci, čo je prvoradým cieľom OSBD Považská Bystrica.

V Považskej Bystrici, dňa 21.09.2023

Zapísal: Ing. Eva Sádecká, Komerčné úvery, anuita

Mgr. Emil Haladej – riaditeľ OSBD Pov. Bystrica

**Príloha:** Prezenčné listiny, Pozvánky (kopia/ lokalita)