

## Výkon správy objektu

### Bytovým družstvom Bratislava III

- správca spravidla komunikuje so zástupcom vlastníkov alebo členom výboru vlastníkov bytov (VVB) v dome (výbor vlastníkov má spravidla 3-5 členov - resp. koľkých si vlastníci bytov zvolia, alebo len jedného zástupcu),
- zástupca vlastníkov predkladá žiadanky na opravu spoločných častí a zariadení domu a je spravidla prizývaný k ich realizácii a preberaní,
- dom má samostatný (-né) účet v banke (v ČSOB, a.s. alebo Tatrabanke,a.s.) a vedie sa mu samostatné účtovníctvo, mesačný výpis je k dispozícii zástupcovi vlastníkov (alebo poverenému členovi VVB),
- opravy v byte sú hradené vlastníkom v hotovosti, alebo v zmysle rozhodnutia vlastníkov (možnosť úhrady z FPÚaO a jej následné uhradenie alebo splácanie vlastníkom prípadne zaúčtovanie do nákladov bytu v roku, kedy bola oprava vykonaná) ,
- v prípade revízií a havarijných opráv do schválenej výšky (odporúčame schváliť cca 500,- €), je čerpanie z fondu opráv a údržby (FPÚaO) realizované automaticky, obdobne ako kontroly vyhradených technických zariadení, pričom sa vždy o oprave informuje zástupca vlastníkov bytov,
- opravy zabezpečujeme dodávateľsky, pričom k výberu sú prizývaní schválení zástupcovia vlastníkov (alebo zvolený zástupca vlastníkov),
- opravy spoločných zariadení domu do výšky 700,-€ (odporúčané) sa predkladajú na schválenie zástupcovi vlastníkov bytov (suma je schválená vlastními na schôdzi alebo pri schválení Zmluvy o výkone správy - ZoVS),
- opravy spoločných zariadení domu do výšky 1300,-€ (odporúčané) sa predkladajú zástupcovi vlastníkov bytov a musia byť odsúhlasené VVB (suma je schválená vlastními na schôdzi alebo pri schválení ZoVS),
- rozpočtované opravy presahujúce čiastku 1300,-€ (odporúčané) musia schváliť vlastníci na schôdzi nadpolovičnou väčšinou hlasov, pričom sa snažíme predložiť minim. tri ponuky od rôznych firiem (spravidla je oslovených 5-7 firiem),
- v poplatku za výkon správy je vymáhanie pohľadávok právnym oddelením BD BA III, vedenie harmonogramu odborných skúšok a prehliadok vyhradených technických zariadení, vykonávanie obhliadky nehnuteľnosti na základe požiadaviek vlastníkov, spracovanie ročného vyúčtovania nákladov, spracovanie zálohových predpisov na ďalšie obdobie vychádzajúce zo spotreby a nákladov v dome za známe predchádzajúce obdobie (pred rozposielaním sa k nemu vyjadruje zástupca vlastníkov), vedenie účtovníctva a úhrada dodávateľských faktúr,
- máme zabezpečeného zmluvného partnera na držanie 24-hodinovej havarijnej služby pre elektro, vodu, plyn a kanalizáciu, výťahy (poplatok 0,013 €/byt/mesačne)
- sme vlastními programu pre rozúčtovanie nákladov na teplo podľa pomerových meračov Embra,

- nad rámec základných služieb zabezpečuje spracovanie projektov na zateplenie, rekonštrukciu a modernizáciu ako aj spracovanie žiadosti o dotáciu a úver na ŠFRB za cenu do - 650,-€
- vieme dohodnúť výhodné poistenie objektu (spoločných častí a zariadení domu) v poisťovni ALLIANZ, a.s. ako aj poistenie zodpovednosti za škody s titulu vlastníctva a užívania bytu.

V súčasnosti BD BA III spravuje 3220 bytov a nebytových priestorov.

Ing. Miroslav Gramblička, PhD.  
predseda družstva