

## **NÁVRH ZMLUVY O VÝKONE SPRÁVY**

pre bytový dom Okružná 2406/33-43 vo Zvolene  
(ďalej len „**Zmluva**“)

uzavretá podľa §8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoVB**“)

### **Článok I ZMLUVNÉ STRANY**

**1.**

#### **Stavebné bytové družstvo Zvolen**

sídlo: A. Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen

IČO: 00222054

DIČ: 2021152397, IČ DPH: SK2021152397

č. účtu v tvare IBAN:

SK 78 1111 0000 0066 0914 4052

Obchodný register: Okresný súd Banská Bystrica,

Oddiel: Dr, vložka číslo 127/S

email: sbdzv@sbdzv.sk

v mene a na účet ktorého koná:

Ing. Mária Hornoveská, predsedníčka  
predstavenstva,

Vladimír Fabok, člen predstavenstva

(ďalej len „**správca**“)

a

**2.**

#### **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**

bytového domu na adrese **Okružná** súpisné č.  
2406, ktorý je postavený na pozemkoch KN-C  
parc. č. 1361/202, 1361/203, 1361/204, 1361/205,  
1361/206, 1361/207 a 1361/410 a ktorý je  
evidovaný na LV č. 1834 vedenom pre k.ú.  
Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen

(ďalej len „**dom**“)

účet domu v banke:

č. účtu v tvare IBAN:

SK.....

(ďalej len „**vlastník, vlastníci**“ a spolu  
so správcom „**zmluvné strany**“)

### **Článok II PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných  
práv a povinností vlastníkov a správcu  
pri zabezpečovaní výkonu správy domu správcom,  
ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými  
správca zabezpečuje pre vlastníkov:

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu  
a modernizáciu spoločných častí domu,  
spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo  
nebytového priestoru (ďalej len „**NP**“),
- c) vedenie účtu domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde  
prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „**FPÚaO**“) a  
iných pohľadávok a nárokov,

e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia  
s užívaním domu ako celku jednotlivými  
vlastníkmi,

f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok  
dohodnutých v tejto Zmluve.

2. Vlastníci sa zaväzujú za výkon správy zaplatiť  
správcovi poplatok za správu vo výške a spôsobom  
dohodnutým v tejto Zmluve.

### **Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB**

1. Správca vykonáva správu domu samostatne  
v mene a na účet vlastníkov. Správca je pri výkone  
správy domu povinný zabezpečiť prevádzku,  
údržbu a opravy spoločných častí domu,  
spoločných zariadení domu, príslušenstva domu  
v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome  
a v súlade so všeobecne platnými právnymi  
predpismi.

#### **2. V rámci poplatku za správu správcu:**

a) **zabezpečí dodávku tovaru a služieb  
spojených s užívaním bytu/NP za osobitnú  
odplatu ich dodávateľovi** a to v nasledovnom  
rozsahu poskytnutých plnení a služieb:

- dodávka tepla pre vykurovanie (ďalej len „**ÚK**“),  
- dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu (ďalej len  
„**TÚV**“),

- dodávka studenej vody (ďalej len „**SV**“)

- odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,

- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a  
spoločných zariadení domu,

- dodávka plynu,

- prevádzkovanie a servis výťahu,

- deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu;

b) **zabezpečí vedenie technicko-prevádzkovej  
agendy v rozsahu:** vedenie dokumentácie  
k obnove domu a k vyhradeným technickým  
zariadeniam (ďalej len „**VTZ**“), pasporty,  
harmonogramy odborných skúšok a odborných  
prehliadok VTZ, vedenie zmlúv o dielo a iných  
zmlúv s dodávateľmi prác, materiálov a služieb,  
vedenie evidencie poistných udalostí domu;

c) **zabezpečí pre vlastníkov ďalšie služby a  
plnenia za cenu ich dodávky a to:**

c1.) opravy a údržbu spoločných častí a spoločných  
zariadení domu,

c2.) vykonanie odborných prehliadok a odborných  
skúšok,

c3.) odstránenie väd zistených z odborných  
prehliadok a odborných skúšok,

c4.) vykonanie opravy a údržby na základe požiadaviek vlastníkov odsúhlasených spôsobom podľa Zákona,

c5.) overenie určených meradiel na SV a TÚV, (ďalej len „**určené meradlá SV a TÚV**“), montáž a údržba pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len „**PRVN**“),

c6.) prehliadky a kontroly protipožiarneho zariadenia, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržbu požiarneho rozvodu a protipožiarneho zariadenia, preventívne protipožiarne prehliadky,

c7.) starostlivosť a prevádzku VTZ domu v rozsahu:

- prehliadky a skúšky elektrických zariadení,
- oprava a údržba bleskozvodov,
- prehliadky a skúšky plynových zariadení,
- oprava a údržba plynových zariadení,
- oprava, údržba, odborné prehliadky, odborné skúšky, úradné skúšky, medziobdobné prehliadky a dozorovanie zdvíhacích zariadení - výťahy,

c8.) hydraulické vyregulovanie systému ÚK a TÚV, prerogulovanie systému po významnej obnove domu,

c9.) havarijnú službu vrátane držania pohotovosti a to na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle Zákona;

d) **zabezpečí vedenie finančno-ekonomickej agendy v rozsahu:** správca sa stará o zverené finančné prostriedky vlastníkov, vypočítava vlastníkom výšku mesačného zálohového predpisu (viď článok VIII ods. 1 tejto Zmluvy), vykonáva vyúčtovanie nákladov na služby a plnenia poskytované spolu s užívaním bytu/NP a príspevku do FPÚaO (ďalej len „**vyúčtovanie nákladov**“), vyhotovuje správu správcu o činnosti za predchádzajúci rok, vedie účet domu v banke, zabezpečuje styk s bankou, zabezpečuje poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu, eviduje a aktualizuje poisťovacie zmluvy týkajúce sa domu;

e) **zabezpečí vedenie bytovo-právnej agendy v rozsahu:** správca vymáha škody, nedoplatky vo FPÚaO a iné pohľadávky a nároky vlastníkov, vedie zmluvy o výkone správy, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov, eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov; správca zodpovedá za správnosť tejto evidencie.

3. Správca zabezpečí pre vlastníkov aj ďalšie plnenia a služby (nad rámec služieb a plnení uvedených v ods. 2. tohto článku tejto Zmluvy), a to za osobitnú odplatu uvedenú v cenníku správcu v znení schválenom najvyšším orgánom správcu, ktorý je zverejnený na webovom sídle správcu [www.sbdzv.sk](http://www.sbdzv.sk) a je k dispozícii v budove sídla správcu (ďalej len „**cenník správcu**“), napr.:  
a) zabezpečenie služieb a vedenie agendy spojenej s upratovaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,  
b) zabezpečenie služieb a vedenie agendy spojenej s prenájmom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,  
c) príprava podkladov k žiadosti o úver z komerčnej banky, ŠFRB, vrátane správy úverových zmlúv,  
d) príprava podkladov k žiadosti o dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR.

#### Článok IV

##### PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Pri plnení predmetu tejto Zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto Zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené Zákonom.

##### 2. Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto Zmluvy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
- e) sledovať úhrady mesačného zálohového predpisu od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi vo vopred dohodnutom termíne a vo vopred dohodnutom rozsahu na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,
- h) vypracovať a predložiť každoročne do 30. 11. vlastníkom plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu/NP v dome na uspokojenie pohľadávok za podmienok stanovených v Zákone,
- j) podať návrh na exekučné konanie za podmienok stanovených v Zákone,
- k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto Zmluvou a Zákone,
- l) priebežne zverejňovať na webovom sídle správcu postup pri obstarávaní tovarov a služieb,
- m) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov,
- n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany, určených meradiel SV a TUV, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu,
- o) zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany, ktoré boli zistené kontrolou stavu ich bezpečnosti, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,
- p) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zastavaného domom voči tretím osobám.

3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie nákladov pre jednotlivých vlastníkov v dome.

4. Správca zriadi a vedie pre dom samostatný účet v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. V záujme ochrany vkladov vlastníkov je správca oprávnený zriadiť vlastníkom ďalší účet v inej banke v zmysle osobitného zákona o ochrane vkladov.

5. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky FPÚaO musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne za každý spravovaný dom.

6. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisiacich s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

7. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov.

## Článok V

### PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené Zákonom a touto Zmluvou.

2. Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt/NP a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu/NP. Vlastník je povinný na svoje náklady byt/NP a priestory tvoriace jeho príslušenstvo udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať ich údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu/NP, prípadne jeho časti/ich častí a pri inom nakladaní s bytom/NP, nerušil a neohrozoval

ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

3. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

4. Vlastník je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch/NP, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt/NP v dome užívali.

5. Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia a zariadenia požiarnej ochrany. Ak vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi vady (poruchy) na PRVN a/alebo na určených meradlách SV a TÚV.

6. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/NP správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu/NP, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte/NP alebo na odpočet nameraných hodnôt. Vlastník je povinný sprístupniť byt/NP úkonom dezinfekcie a to buď osobne – vlastnou prítomnosťou, alebo môže sprístupnením bytu/NP poveriť inú osobu (suseda, príbuzného a pod.). Správca umiestni na viditeľnom mieste v dome oznámenie o termíne, čase a spôsobe vykonania dezinfekcie a súčasne zabezpečí doručenie oznámenia každému vlastníkovi do poštovej schránky

7. Vlastníci sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt/NP súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu/NP a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného zálohového predpisu (viď článok VIII ods. 1 tejto Zmluvy) a vyúčtovania nákladov. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje

mesačný zálohový predpis a vyúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie.

8. Vlastník je povinný oznámiť správcovi adresu na doručovanie písomností zo strany správcu (všetkých a akýchkoľvek) a každú zmenu adresy. V prípade, ak sa vlastník nezdržiava v byte/NP, je povinný písomne oznámiť správcovi kontaktnú osobu, ktorej správca môže doručovať písomnosti a ktorú môže v prípade nevyhnutnej situácie kontaktovať (napr. pri výmene a odpočte PRVN a určených meradiel SV a TÚV, pri vzniku havarijnej situácie, požiaru a pod.).

9. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu mesačný zálohový predpis.

10. Vlastník je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Vlastník je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.

11. Vlastník a osoby, ktorým dal svoj byt/NP do užívania, sú povinní dodržiavať domový poriadok. O tejto povinnosti je vlastník povinný poučiť osoby, ktorým dal svoj byt/NP do užívania.

12. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt/NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu/NP.

## Článok VI

### SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY DOMU

1. Správca vykonáva správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.

2. Správca zabezpečí plnenie svojich zákonných a zmluvných povinností v oblasti služieb a plnení v rámci výkonu správy podľa ust. článok III. ods. 1, 2 tejto Zmluvy v rámci poplatku za správu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem základných zákonných a zmluvných povinností podľa bodu 2 správca zabezpečí pre vlastníkov ďalšie služby a plnenia uvedené v článku III ods. 3 tejto Zmluvy dodávateľským spôsobom alebo vlastnými zamestnancami.

4. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu. Rozhodnutia vlastníkov sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

5. Schôzdu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

6. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi spôsobom v dome obvyklým (článok XII bod 10 Zmluvy). Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi.

7. Schôzdu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov bytov (ďalej len „ZVB“) alebo zvolený vlastník.

8. Vlastníci volia minimálne 2 overovateľov zápisnice zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania (ďalej len „overovatelia“) na schôdzi vlastníkov. Overovatelia overujú podpis vlastníka na hlasovacej listine, sú prítomní pri zisťovaní výsledku písomného hlasovania a podpisujú zápisnicu z písomného hlasovania.

9. Zo schôdze vlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, ZVB alebo zvolený vlastník a podpíšu ju overovatelia. Zápisnicu z písomného hlasovania spíše správca a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

10. Zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (článok XII ods. 13 tejto Zmluvy). Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

11. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov, ak ich za vlastníkov podpísala nimi poverená osoba (článok XI tejto Zmluvy).

## **Článok VII ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FPÚaO VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI**

1. Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku ako aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome FPÚaO.

2. Vlastníci vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu/NP balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

3. Vlastníci poukazujú preddavky do FPÚaO mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci spravidla na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

4. Pri určení preddavkov do FPÚaO vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi NP v dome.

5. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

6. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov/NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekľutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.

7. Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníkov a prostriedky FPÚaO vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom. Prostriedky vo FPÚaO vedie správca oddelene v analytickej evidencii od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za služby, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

8. Nepoužitú prostriedky FPÚaO v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka. Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu/NP v dome nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.

9. Správca je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkov použiť prostriedky FPÚaO, ak:

a) zabezpečuje odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany, VTZ, výťahov, bleskozvodov, elektrických zariadení, plynových zariadení, ktoré boli zistené kontrolou stavu ich bezpečnosti, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,

b) zabezpečuje odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,

c) zabezpečuje pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody, požiarne

hydranty, hasiace prístroje) a preventívne protipožiarne prehliadky,

d) zabezpečuje pravidelne sa opakujúce výmeny určených meradiel SV a TÚV a výmeny PRVN na radiátoroch, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov a ktoré je správca oprávnený vykonať súlade s povinnosťami stanovenými zákonom pre jednotlivé zariadenia; náklady s tým spojené znáša vlastník a budú mu vyúčtované vo vyúčtovaní nákladov,

e) zabezpečuje deratizáciu spoločných častí domu,

f) zabezpečuje bežné drobné opravy alebo údržbu, ktorých predpokladaný náklad nepresahuje 100 Eur na jednu opravu/údržbu a to v prípade, že v dome nie je zvolený ZVB, ktorý by uvedenú opravu odsúhlasil,

g) je správcovi predložená žiadanka podpísaná ZVB, pričom suma, ktorá sa má z FPÚaO čerpať, je menšia alebo sa rovná sume schválenej vlastníkmi ako limit pre ZVB.

V takomto prípade je správca oprávnený vykonať požadované opravy alebo údržbu domu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov s použitím prostriedkov FPÚaO a bez schvaľovania výberu dodávateľa vlastníkmi. O zmene výšky limitu pre ZVB môžu rozhodnúť vlastníci hlasovaním v zmysle Zákona.

10. O iných výdavkoch spojených so zabezpečením správy domu, ako výdavkoch uvedených v bode 9. písm. a) až g) tohto článku tejto Zmluvy, rozhodujú vlastníci hlasovaním príslušnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome.

11. Vlastníci súhlasia, aby správca financoval z FPÚaO náklady spojené so splácaním úveru, resp. iné preukázateľné náklady, ktoré s úverom súvisia. Vlastníci sa zaväzujú, že bezodkladne zvýšia mesačný preddavok do FPÚaO pokiaľ by jeho výška nepostačovala na uhradenie všetkých splatných pohľadávok vyplývajúcich z úveru, prípadne na tvorbu dostatočnej rezervy FPÚaO.

## Článok VIII MESAČNÉ ZÁLOHOVÉ PLATBY A ICH PLATENIE

### VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPRÁVCOM

1. Vlastníci sú povinní uhrádzať na účet domu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca<sup>1</sup>:

- a) preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu/NP,
- b) preddavky do FPÚaO vo výške schválenej vlastníckmi,
- c) mesačný poplatok za správu podľa tejto Zmluvy,
- d) odmenu ZVB s odvodmi podľa tejto Zmluvy, (všetko spolu ďalej len „**mesačný zálohový predpis**“).

Vlastník bytu/NP v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať mesačný zálohový predpis.

2. Správca vypočíta výšku mesačného zálohového predpisu pre jednotlivé byty/NP, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných v predchádzajúcom období. Výška mesačného zálohového predpisu je stanovená ocenením jednej dvanástiny dodaných služieb za posledné zúčtovacie obdobie, za ktoré bolo zrealizované vyúčtovanie nákladov v cenách platných v dobe určovania mesačného zálohového predpisu pripadajúceho na príslušný byt/NP a pri zohľadnení predpokladaných nákladov.

3. Mesačný zálohový predpis správca doručí vlastníkom prostredníctvom ZVB proti podpisu vlastníka, resp. doporučenou zásielkou na náklady vlastníka.

4. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačného zálohového predpisu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH. Správca zmení štruktúru a výšku mesačného zálohového predpisu, ak sa na tom dohodne s vlastníckmi v zmysle Zákona.

5. Vyúčtovanie nákladov je vykonávané správcom raz ročne za kalendárny rok najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. Náklady na doručenie vyúčtovania nákladov znáša vlastník vo výške poštovného v zmysle cenníka správcom.

6. Spôsob vyúčtovania nákladov správcom:

a) vyúčtovanie **nákladov za teplo a dodávka tepla na prípravu TÚV** sa vykoná v zmysle vyhlášky č. 503/2022 Z.z.<sup>2</sup>,

b) vyúčtovanie **nákladov na spotrebu SV, TÚV** sa vypočíta ako súčin spotreby v m<sup>3</sup> nameranej určeným meradlom a koeficientu a ceny,

c) **pri neumožnení odpočtu stavu určených meradiel** bude vyúčtované množstvo vody určené: v prípade TÚV v zmysle vyhlášky č. 503/2022 Z.z. v prípade SV – vlastníckvi, ktorý neumožnil odpočet stavu určených meradiel SV a TÚV, sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5–násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt/NP v dome. V nasledujúcom zúčtovacom období sa indikovaný údaj pre výpočet spotrebnej zložky určí ako aritmetický priemer indikovaných údajov určených meradiel SV a TÚV odčítaných v danom roku a v poslednom roku, v ktorom bol indikovaný údaj určených meradiel SV a TÚV odčítaný. Náhradný indikovaný údaj SV, TÚV pre vlastníka (konečného spotrebiteľa) sa môže určiť aj odborným odhadom, ak odpočet určených meradiel SV a TÚV sa vykoná dodatočne najneskôr do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka alebo na základe predchádzajúcich pravidelných odpočtov určených meradiel SV a TÚV. Takýto postup sa primerane použije aj pri poruche určených meradiel SV a TÚV;

d) **v prípade odmietnutia montáže určených meradiel SV a TÚV alebo nesprístupnenia bytu/NP vlastníckvi k overeniu (ciachovaniu) určených meradiel SV a TÚV** bude vyúčtovaná spotreba:

v prípade TÚV - podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z. v prípade SV – určí sa tomuto vlastníckvi náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5–násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel SV a TÚV na byt/NP. Za nesprístupnený byt/NP sa považuje aj vykonaná stavebná úprava bytu/NP, ktorá znemožňuje montáž alebo overenie určených meradiel SV a TÚV;

e) **v prípade zisteného ovplyvňovania určených meradiel SV a TÚV** bude spotreba vyúčtovaná:

v prípade TÚV – podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z. v prípade SV - určí sa tomuto vlastníckvi náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5–násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel SV a TÚV na byt/NP,

f) pri stanovení spotreby určených meradiel SV a

<sup>1</sup> Platby sa považujú za uhradené dňom pripísania na bankový účet domu.

<sup>2</sup> vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá

rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla. Pri zmene legislatívy bude uplatnený postup podľa novej legislatívy.

### **TÚV pri zmene ceny vody v priebehu kalendárneho roka a vykonaní odpočtu k 31.12.:**

- technickým priemerom podľa vyhlášky č. 397/2003 Z.z.<sup>3</sup>

- určí sa alikvotne k najbližšej odpočítanej spotrebe a počtu osôb a mesiacov,

g) v prípade evidencie **spotreby vody v spoločných priestoroch domu** podľa jednotlivých vlastníkov je evidovaná spotreba pripočítaná k spotrebe v byte/NP a vyúčtovaná ako je uvedené v písm. b),

h) **v prípade neevidovania spotreby v spoločných priestoroch** podľa jednotlivých vlastníkov, je odpočítaná spotreba rozúčtovaná pomerom k spotrebám v jednotlivých bytoch/NP,

i) náklady na **odvedenie dažďovej vody do verejnej kanalizácie**, ktoré boli vyfakturované prevádzkovateľom verejnej kanalizácie, sú vyúčtované podľa m<sup>2</sup> podlahovej plochy jednotlivých bytov/NP v dome vrátane pivnice,

j) **rozpočítavanie spotreby tepla na PRVN** je uvedené vo vyúčtovaní nákladov, pričom správca postupuje podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z..

k) náklady za **overovanie (ciachovanie) a dodávku PRVN a určených meradiel SV a TÚV** sú vyúčtované podľa počtu PRVN a určených meradiel SV a TÚV v byte/NP,

l) náklady na **deratizáciu a dezinfekciu** sú vyúčtované podľa počtu bytov/NP v dome, ktorým bola služba dodaná. V prípade, ak vlastníkom nespriístupní byt/NP úkonom dezinfekcie a dezinfekcia u neho nie je vykonaná, bude mu určený poplatok za nespriístupnenie bytu/NP, ako aj za ohrozenie verejného záujmu ostatných vlastníkov, vo výške dvojnásobku skutočných nákladov fakturovaných na jeden byt/NP. Po prvom nespriístupnení bytu/NP bude vlastníkom oboznámený doporučeným listom s doručenkou o druhom termíne dezinfekcie. Poplatok za nespriístupnenie bytu/NP bude výnosom FPÚaO;

m) v prípade, že sa vlastníci dohodnú na inom spôsobe vyúčtovania nákladov, ktorý nie je v rozpore s platnou legislatívou SR, správca zabezpečí vyúčtovanie nákladov v zmysle prijatého rozhodnutia vlastníkov spôsobom podľa Zákona.

7. Náklady na vykonanie odpočtu stavu určených meradiel SV a TÚV správcom vo výške 0,82 Eur s DPH sú vyúčtované vlastníkovi vo vyúčtovaní nákladov. Náklady na vykonanie odpočtu stavu určených meradiel SV a TÚV a odpočtu spotreby tepla na PRVN dodávateľským spôsobom hradí vlastníkom v skutočnej dodávateľom vyfakturovanej výške vo vyúčtovaní nákladov.

8. V prípade reklamácie spotreby vody vlastníkom bude určené reklamované meradlo SV a TÚV predložené na kontrolné overenie do metrologického pracoviska. Vlastník je povinný vopred uhradiť na účet správcu zálohu vo výške 63,00 Eur. V prípade preukázania poruchy určeného meradla SV a TÚV vykoná správca opravu vyúčtovania nákladov do 30 dní od doručenia výsledku overenia určeného meradla SV a TÚV a vráti vlastníkovi uhradenú zálohu. Pri preukázaní, že určené meradlo SV a TÚV vyhovelo overeniu, budú vlastníkovi vyúčtované preukázateľne vynaložené náklady na overenie, montáž a demontáž určeného meradla SV a TÚV po odpočítaní vlastníkom uhradenej zálohy.

9. Vlastník môže uplatniť reklamáciu odpočtu spotreby tepla na PRVN a stavu určených meradiel SV a TÚV v zmysle Reklamačného poriadku správcu zverejneného na webovom sídle správcu a v budove sídla správcu.

### **10. Vysporiadanie preplatiek a nedoplatkov z vyúčtovania nákladov:**

a) preplatky alebo nedoplatky z vyúčtovania nákladov sú kompenzované so stavom na účte vlastníka vedeného u správcu k 30.04. nasledujúceho roka,

b) preplatky alebo nedoplatky z vyúčtovania nákladov sú pripísané na účet vlastníka vedeného u správcu dátumom 31.5. nasledujúceho roka,

c) splatnosť preplatiek alebo nedoplatkov z vyúčtovania nákladov je do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,

d) vlastníkovi, ktorý zasiela platby uvedené v ods. 1 tohto článku tejto Zmluvy bezhotovostným prevodom na účet domu, budú preplatky z vyúčtovania nákladov (po kompenzácií so stavom účtu platieb) zaslané na účet, ktorý nahlásil správcovi ako číslo účtu, na ktoré majú byť

<sup>3</sup> Vyhláška Ministerstva životného prostredia č. 397/2003 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku

a o smerných číslach spotreby vody Pri zmene legislatívy bude uplatnený postup podľa novej legislatívy.

zasielané preplatky, resp. z ktorého bola vykonaná posledná úhrada mesačného zálohového predpisu, e) vlastníkovi, ktorý platí platby uvedené v ods. 1 tohto článku tejto Zmluvy poštovými poukázkami alebo vkladom na účet domu a nenahlásil číslo účtu, na ktorý mu majú byť zasielané preplatky z vyúčtovania nákladov, budú preplatky po kompenzácií so stavom účtu platieb vyššie ako 10,00 Eur zaslané poštovou poukázkou. Pri preplatkoch nižších ako 10 Eur môže vlastník nahlásiť správcovi spôsob akým mu má byť preplatok zaslaný;

f) pre nebývajúcich vlastníkov (takých, ktorí vykonali dispozíciu s bytom/NP) bude zaslanie akéhokoľvek preplatku zabezpečené na účet v banke alebo poštovou poukázkou,

g) vlastník je informovaný o spôsobe vysporiadania preplatku z vyúčtovania nákladov za kalendárny rok na tlačive vyúčtovania nákladov.

11. Vyúčtovaním nákladov zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a to na bankový účet domu.

12. Správca je povinný vrátiť vlastníkovi zistený preplatok z vyúčtovania nákladov v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi po zápočte pohľadávok a záväzkov vzniknutých a splatných do 30. apríla. Zasielanie preplatkov z vyúčtovania nákladov je uskutočnené len v prípade dostatočného množstva finančných prostriedkov na účte domu v banke.

### Článok IX

#### ZÁSADY URČENIA VÝŠKY POPLATKU ZA SPRÁVU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správcovi za výkon správy domu a činnosti vykonávané v zmysle tejto Zmluvy prislúcha od 1.6.2026 poplatok za správu vo výške 10,50 Eur/byt/NP/mesiac (vrátane DPH), ktorý je stanovený v štruktúre mesačného zálohového predpisu v položke „poplatok za správu“. V prípade zmeny sadzby DPH sa pri každom vzniku daňovej povinnosti použije sadzba DPH platná v deň vzniku daňovej povinnosti

2. Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za dom.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený bez písomného dodatku k tejto Zmluve zvýšiť sumu poplatku za správu o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok (ďalej len „inflácia“). V prípade, že výška inflácie je nižšia ako 1%, zmluvné strany sa dohodli, že je správca oprávnený zvýšiť sumu poplatku za správu o 1% sumy poplatku za správu.

4. Zvýšenie poplatku za správu spôsobom uvedeným v bode 3. tohto článku tejto Zmluvy je správca oprávnený vykonať prvýkrát ku dňu 01.07.2027 a vždy k tomuto dňu aj v každom nasledujúcom roku počas trvania tejto Zmluvy. O tejto zmene je správca povinný informovať vlastníkov v tlačive vyúčtovanie nákladov.

5. Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto Zmluve.

### Článok X

#### ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV BYTOV

1. ZV môže byť len vlastník bytu/NP v dome, pričom do tejto funkcie je volený vlastníkmi hlasovaním príslušnou väčšinou hlasov v zmysle Zákona.

2. ZV zabezpečuje komunikáciu vlastníkov so správcom, informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, vedie schôdzu vlastníkov a spisuje zápisnice zo schôdzí vlastníkov.

3. ZV je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto Zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov v dome.

4. ZV nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci podľa Zákona, s výnimkou uvedenou v článku VII bode 9. písm. g) tejto Zmluvy.

5. Odmena ZV je uhrádzaná vlastníkmi mesačne vopred a je uvedená v mesačnom zálohovom predpise. Odmena ZV sa vypláca 1x ročne vždy v mesiaci december bezhotovostným prevodom v prospech účtu ZV do 20.12. príslušného roku. Odmena podlieha jednostrannému započítaniu v prípade záväzkov ZV voči vlastníkom.

6. V prípade, že v dome nie je vlastníkami zvolený ZV, alebo sa ZV písomne vzdá vyplatenia odmeny ZV, sú nevyplatené finančné prostriedky určené na odmenu ZV príjmom **FPÚaO**.

### **Článok XI PODPISOVANIE ZMLÚV**

1. Osoba poverená vlastníkami spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.

3. Osoba poverená vlastníkami podpisuje spolu so správcom ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkami v dome podľa Zákona, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené. Poverená osoba v zmysle tohto bodu tohto článku tejto Zmluvy bola riadne schválená vlastníkami spôsobom podľa Zákona.

### **Článok XII OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne a iné úkony súvisiace so zabezpečením (s plnením) povinností vyplývajúcich správcovi zo Zákona a/alebo z tejto Zmluvy, najmä

- na úkony a právne úkony vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa Zákona voči tým záložným dlžníkom domu, o ktorých rozhodli vlastníci v súlade so Zákomom,
- na úkony vyplývajúce z uplatnenia práva vyjadriť sa k stavebnému konaniu a k stavebnému povoleniu, ku kolaudačnému konaniu a ku kolaudačnému rozhodnutiu a k prípadnému vzdaniu sa odvolania v uvedených konaniach,
- na všetky úkony a právne úkony súvisiace s prenájmom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- k dojednávaniu a podpisovaniu zmlúv najmä s dodávateľmi tepla, vody, elektrickej energie a plynu.

2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.

3. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto Zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv, údržby, rekonštrukcii a modernizácii spoločných častí a spoločných zariadení domu, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcim za následok vznik škody.

4. Vlastníci sú v prípade prevodu vlastníctva bytu/NP v dome povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastníci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu/NP v dome a na tvorbe FPÚaO, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom.

5. Pri prevode a prechode vlastníckych práv k bytu/NP z vlastníka na inú osobu a pri zmene správy je vlastníci povinný zaplatiť na účet bytového domu zálohu<sup>4</sup> na vyúčtovanie nákladov vo výške podľa platného cenníka správcu. Pri prevode a prechode vlastníctva bytu/NP inej osobe, je vlastníci povinný zaplatiť správcovi administratívny poplatok<sup>5</sup> podľa platného cenníka správcu.

6. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom/NP v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastníci pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu/NP v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníci od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

7. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať predpisy prijaté orgánmi správcu vzťahujúce sa na správu domu.

8. Správca je oprávnený na účely výkonu správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo

<sup>4</sup> Výška zálohy ku dňu podpisu tejto Zmluvy:  
- za obdobie január až jún v garsónke a v 1-izbovom byte 150 Eur, v 2-izbovom byte 200 Eur, v 3 a viac izbovom byte 250 Eur,

- za obdobie júl až december v 1-izbovom byte 100 Eur, v 2-izbovom byte 120 Eur, v 3 a viac izbovom byte 150 Eur,

<sup>5</sup> Výška poplatku ku dňu podpisu tejto Zmluvy 30 Eur

bytu/NP, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu v tvare IBAN, v súlade s osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí povinnosti bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch. Správca oboznamuje vlastníkov, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom (napr. osobám zabezpečujúcim rozpočítavanie nákladov na dodávku služieb, odpis stavu určených meradiel SV a TÚV, PRVN, overovanie určených meradiel SV a TÚV). Vlastníci sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov uloženým u správcu k nahliadnutiu alebo na webovej stránke správcu.

9. Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto domu.

10. Pod pojmom **doručovanie písomností spôsobom v dome obvyklým** sa na účely tejto Zmluvy rozumie niektorý z nižšie uvedených spôsobov:

- **doručovanie vlastníkovi prostredníctvom ZVB alebo inej osoby**, pričom vlastník potvrdí prevzatie zásielky vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu prevzatia zásielky,

- **doručovanie vhođením do poštovej schránky vlastníka za prítomnosti dvoch osôb**, o čom sa urobí písomný záznam s uvedením dátumu takéhoto doručenia a podpisu prítomných svedkov, - **poštou**,

- **poštou sa vždy doručuje vlastníkom, ktorí v dome nebývajú** a písomne oznámili správcovi kontaktnú adresu na doručovanie zásielok. Náklady na poštovné uhradia vlastníci v dome vo výške v zmysle platného cenníka správcu,

- **elektronickou poštou** (e-mailom) na elektronickú adresu vlastníka. Písomnosť doručovaná e-mailom v čase od 07:00 hod. do 13:00 hod. sa považuje za doručeníu v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že **za deň doručenia písomnosti poštou sa považuje** deň prevzatia tejto písomnosti. V prípade, ak adresát

odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej lehote na pošte, za deň doručenia sa považuje posledný deň úložnej doby na pošte. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že pri doručovaní písomností poštou, sa na účely tejto Zmluvy bude za poštovú adresu adresáta považovať:

- v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,

- v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností tomuto vlastníkovi je adresa uvedená v aktuálnom liste vlastníctva, na ktorom je dom a byt/NP evidovaný, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.

13. **Spôsob zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý** na účely plnenia záväzkov z tejto Zmluvy a zo Zákona, je niektorý z nižšie uvedených spôsobov:

a) zverejňovanie na nástenke alebo informačnej tabuli umiestnenej vo vstupnej chodbe domu; ak má dom viac vchodov, umiestnia sa informácie vo všetkých vchodoch, alebo

b) vylepenie na dvere výťahu vo vstupnej chodbe domu, alebo

c) zaslaním emailu na elektronickú adresu vlastníka.

14. Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov vlastníkov správcom sú spojené nemalé náklady na zabezpečenie tejto činnosti, najmä na právne zastúpenie v mimosúdnom vymáhaní, v súdnom konaní, v exekučnom konaní, v konkurznom konaní, na súdne poplatky, administratívne činnosti a pod. Náklady spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov uhrádza správca nad rámec svojej zákonnej povinnosti z vlastných prostriedkov (nie z prostriedkov vlastníkov) a tieto sa následne refundujú výlučne z platieb, ktoré zaplatil dlžník (opätovne nie z prostriedkov vlastníkov) alebo boli vymožené od dlžníka titulom zmluvnej pokuty dohodnutej v tejto Zmluve za porušenie niektorej platobnej povinnosti podľa tejto Zmluvy zo strany vlastníka.

15. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných sankciách za porušenie platobných povinností uvedených v tejto Zmluve zo strany vlastníka:

a) V prípade omeškania vlastníka so splnením povinnosti uvedenej v článok VIII bode 1. tejto Zmluvy, je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

b) V prípade omeškania vlastníka so splnením povinnosti uvedenej v článok VIII bode 11. tejto Zmluvy, je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

### Článok XIII

#### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená Zmluva alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi poštou. Náklady doručenia znáša vlastník vo výške poštovného v zmysle cenníka správcu. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.

2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany. Vypovedať túto Zmluvu môže každá zo zmluvných strán. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať v zmysle Zákona. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Táto Zmluva zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov.

4. Táto Zmluva je uzatváraná slobodne, vážne a určito. Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že táto Zmluva a podmienky v nej uvedené, boli zmluvnými stranami individuálne dojednané, každý vlastník mal návrh tejto Zmluvy zaslaný spôsobom v dome obvyklým

na spripomenkovanie v dostatočnom časom predstihu pred jej schválením. Vlastníci prehlasujú, že im bol zo strany správcu všeobecne zrozumiteľným spôsobom vysvetlený obsah tejto Zmluvy, význam jednotlivých práv a povinností zmluvných strán ako aj prípadných sankcií za porušenie zmluvných povinností.

5. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto Zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona a Občianskeho zákonníka.

6. Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi v dome bude doručená jedna fotokópia tejto Zmluvy.

7. Táto Zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť nadobúda s odkladacou podmienkou v súlade s ustanovením § 36 Občianskeho zákonníka a to až po vstupe Spoločenstva vlastníkov bytov Okružná 2406, so sídlom Okružná 2406, 960 01 Zvolen - IČO: 35 990 864 do likvidácie.

Vo Zvolene, dňa .....

.....  
Ing. Mária Hornoveská predsedníčka predstavenstva

.....  
Vladimír Fabok člen predstavenstva

.....  
poverená osoba

# CENNÍK SLUŽIEB A POPLATKOV STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZVOLEN

Účinnosť od 01.07.2025

## Čl. 1

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej „družstvo“) za účelom pokrytia nákladov na úkony pre vlastníkov, nájomcov bytov a členov družstva (ďalej spoločne „užívatelia“) určuje nasledovnú výšku poplatkov.

### A. Poplatky za služby a činnosti vykonávané nad rámec poplatku za výkon správy

Tabuľka č. 1

P.č	Popis služby, činnosti (hradené z FPÚaO, z účtu nájomného, v hotovosti v pokladni družstva)	Platba/mj	Eur s DPH	Spôsob úhrady
1.	Kopírovanie alebo tlač dokumentov 1xA4 Kopírovanie alebo tlač dokumentov 1xA3	ks ks	0,50 * 1,00 *	P
2.	Vyjadrenie správcu k stavebným úpravám v byte, zaskleniu lodžií a balkónov v byte a pod.. Vyjadrenie nenahrádza súhlas dotknutých vlastníkov bytov v bytovom dome a vyjadrenie príslušných orgánov k stavebnej úprave	ks	14,00	P
3.	Vystavenie potvrdenia o veku stavby, nákres pôdorysu bytu a pivnice, o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	ks	14,00	P
4.	Vyhotovenie kópií už raz odovzdaných dokladov týkajúcich sa bytu (napr. fotokópia vyúčtovania nákladov, Zmluvy o prevode bytu do OV, Zmluvy o výkone správy a pod.)	ks	7,00	P
5.	Zasielanie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu poštou	ks	výška nákladov poštovného	N
6.	Zasielanie mesačného zálohového predpisu a ostatnej korešpondencie poštou na požiadanie na adresu užívateľa	ks	výška nákladov poštovného	N
7.	Zasielanie mesačného zálohového predpisu na adresu užívateľa	ks	výška nákladov poštovného **	N
8.	Vyhotovenie a tlač 15 ks poštových poukážok s menom užívateľa bytu na úhradu predpisu úhrad za užívanie bytu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu zabezpečené hromadne 1x ročne k 31.3.	15 ks	2,00	N
9.	Vyhotovenie a tlač 15 ks poštových poukážok na žiadosť užívateľa s menom užívateľa bytu na úhradu predpisu úhrad za užívanie bytu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu v inom termíne ako bod A 7.	15 ks	3,00	P, N
10.	Náklady za zaslanie upomienky poštou/elektronicky	1 ks	Výška nákladov poštovného /dodávateľa el.doručenia ***	N

P.č	Popis služby, činnosti (hradené z FPÚaO, z účtu nájomného, v hotovosti v pokladni družstva)	Platba/mj	Eur s DPH	Spôsob úhrady
11.	Prehlásenie správcu o nedoplatkoch pri prevode bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. - registrácia zmeny vlastníka bytu na základe kúpno-predajných, darovacích zmlúv - poplatok platí predávajúci, darca, zámenných zmluvách všetci účastníci	byt	30,00	P, N
12.	Poplatok za úhradu nájomného v pokladni zákaznickeho centra pri zmene vlastníka bytu	platba	3,00	P, N
13.	Poplatok za výmaz z Notárskeho centrálného registra záložných práv v prípade ukončenia vlastníctva bytu, ak bol bytovému domu poskytnutý úver zo ŠFRB	byt	vo výške nákladov zapl. notárovi	P, N
14.	Individuálny odpis určených meradiel SV a TÚV v lokalitách:			
	- Zvolen, Sliač, Kováčová Lieskovec	byt	15,00	P, N
	- Detva , Víglaš , Zvolenská Slatina ,Krupina, Pliešovce, Dobrá Niva, Hontianske Nemce, Dudince	byt	20,00	P, N
15.	Krátkodobý prenájom zasadačky družstva			
	- do 3 hodín	ks	35,00	FPÚaO
	- nad 3 hodiny za každú začatú hodinu	hod	11,00	FPÚaO
16.	Príprava podkladov k žiadosti o úver z komerčnej banky	dom	450,00 <sup>1)</sup>	FPÚaO
17.	Príprava podkladov k žiadosti o úver zo ŠFRB vrátane zabezpečenia spolufinancovania z komerčnej banky	dom	700,00 <sup>2)</sup>	FPÚaO
18.	Práce spojené s podaním žiadosti o štátne dotácie z MD SR	dom	330,00 <sup>3)</sup>	FPÚaO
19.	Správa úverovej zmluvy komerčného úveru (zúčtovaná štvrťročne)	dom/ mesiac	3,30 <sup>4)</sup>	FPÚaO
20.	Správa úverovej zmluvy úveru ŠFRB (zúčtovaná štvrťročne)	dom/ mesiac	4,20 <sup>5)</sup>	FPÚaO
21.	Správa zmluvy ďalšieho bankového účtu domu v zmysle článku IV. ods. 4 Zmluvy o výkone správy (zákon o ochrane vkladov)(zúčtovaná štvrťročne)	dom/ mesiac	2,80 <sup>6)</sup>	FPÚaO
22.	Vypracovanie zmluvy o nájme spoločných častí a zariadení bytového domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov	ks	70,00	FPÚaO
	Činnosti súvisiace so správou zmlúv - zmluvy o nájme spoločných častí a zariadení domu (fakturácia, sledovanie úhrad a vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov, zdaňovanie týchto príjmov FPÚaO)	ks/rok	30,00	FPÚaO
23.	Činnosti súvisiace so správou zmlúv za služby: upratovanie spoločných priestorov domu, prenájom rohoží (zúčtovaná štvrťročne)	vchod/ mesiac	2,80 <sup>7)</sup>	FPÚaO , N
24.	Činnosti súvisiace so správou zmlúv za služby: splátkový kalendár k Zmluve o diele, (zúčtovaná štvrťročne)	dom/ mesiac	2,80 <sup>7)</sup>	FPÚaO
25.	Zabezpečenie dvoch overovateľov písomného hlasovania správcom (v prípade, že overovatelia písomného hlasovania neboli zvolení na schôdzi z vlastníkov bytov) a administratívne práce s tým spojené	hod/ 2 overovatelia	40,00	FPÚaO

\* Poplatky sa nevzťahujú na kopírovanie, tlač dokumentov pre ZVB súvisiacu s výkonom funkcie ZVB.

\*\* Poplatok sa účtuje v prípade doručenia nového mesačného zálohového predpisu vystaveného zo strany správcu v zmysle zákona a predpisov, v prípade, že nebude možnosť tento doručiť osobne prostredníctvom ZVB (aj ak bytový dom nemá zvoleného ZVB) v prípade, ak užívateľ nebol v čase doručenia nového mesačného predpisu ZVB osobne zastihnutý a i.

\*\*\* Ceny sa môžu meniť podľa sadzovníka poplatkov dodávateľských spoločností

## B. Poplatky za služby a činnosti poskytované elektronicky užívateľom družstva vo výške nákladov účtovanej dodávateľskými spoločnosťami

Tabuľka č. 2

P.č.	Popis služby, činnosti (hradené z účtu nájomného, v hotovosti v pokladni družstva)	Platba/mj	Eur s DPH	Spôsob úhrady
1.	Prístup na portál PO SCHODOCH ( <a href="http://www.poschodoch.sk">www.poschodoch.sk</a> ) – individuálne za užívateľa	os/ mesiac	0,37* <sup>8)</sup>	P, N
2.	Prístup na portál PO SCHODOCH ( <a href="http://www.poschodoch.sk">www.poschodoch.sk</a> ) – v prípade využívania služby všetkými užívateľmi domu	byt/ mesiac	0,19* <sup>8)</sup>	P, N
3.	Služba „Samoodpočet meračov“	os/ žiadosť	0,00* <sup>9)</sup>	P, N
4.	Služba „Elektronické hlasovanie“	os/ žiadosť	0,12* <sup>10)</sup>	P, N
5.	Elektronické doručenie dokumentov	ks	Výška nákladov dodávateľa elektronických služieb * <sup>11)</sup>	P, N
6.	Elektronické doručenie vyúčtovania	os/ zásielka	0,12* <sup>12)</sup>	P, N
7.	Elektronické vyhotovenie vyúčtovania (spoplatnené dodávateľskou spoločnosťou)	os	0,18* <sup>13)</sup>	P, N

\*Ceny sa môžu meniť podľa sadzovníka poplatkov dodávateľských spoločností

## C. Poplatky za služby a činnosti vykonávané pre členov družstva – vlastníci, nájomcovia, nebývajúci v zmysle Stanov družstva

Tabuľka č. 3

P.č.	Popis služby, činnosti (hradené z účtu nájomného, v hotovosti v pokladni družstva)	Platba/mj	Eur s DPH	Spôsob úhrady
1.	Zápisné za členstvo v družstve podľa čl. 5 bod 1 Stanov družstva	os	8,20	P, N
2.	Základný členský vklad podľa čl. 5 bod 1 Stanov družstva	os	16,60	P, N
3.	Udelenie súhlasu za prevod členských práv nebývajúcего člena - poplatok platí žiadateľ člen družstva pri podaní žiadosti, podľa čl. 6 ods. 2 Stanov družstva	os	2,46	P, N
4.	Udelenie súhlasu za prevod člen. práv na iného občana, čl. 17 Stanov družstva	os	123,00	P, N
5.	Udelenie súhlasu za prevod člen. práv na účastníka v priamom príbuzenskom vzťahu čl. 17 Stanov družstva	os	49,20	P, N
6.	Udelenie súhlasu na výmenu bytu - poplatok platí každý účastník výmeny pri podaní žiadosti, čl. 48 Stanov družstva	os	49,20	P, N
7.	Udelenie súhlasu o podnájme družstevného nájomného bytu alebo jeho časti - poplatok platí nájomca bytu, čl. 47 Stanov družstva	os	8,61	P, N
8.	Pridelenie bytu nájomcovi, čl. 30 ods. 7 Stanov družstva	os	512,50	P, N
9.	Prevod bytu do osobného vlastníctva vrátane vypracovania zmluvy a návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, zabezpečenia úradného osvedčenia kópií príloh návrhu na vklad podľa § 24 bod 4. katastrálneho zákona a vydanie potvrdenia správcu (a správne poplatky znáša nadobúdateľ)	byt	85,00	P, N

## D. Zálohy na vyúčtovanie nákladov pri prevode členských práv, pri prevode a prechode vlastníckych práv k bytu a pri zmene správy hradená na účet bytového domu

Pri prevode a prechode vlastníckych práv k bytu (to platí aj v prípade pokiaľ dochádza k prevodu spoluvlastníckeho podielu menšieho ako 1/1 k bytu)\*, prevode členských práv, pri ukončení správy bytového domu a bytov v družstve v priebehu kalendárneho roka, sú vypočítané náklady za dodané teplo na ústredné vykurovanie v zmysle tabuľky č. 29, ďalej náklady na ohrev TÚV, dodávku teplej a studenej vody podľa aktuálnej skutočnej spotreby uvedenej na základe protokolu o odpočte meradiel vody v byte a ostatné služby a plnenia vo vyúčtovaní za tie mesiace, kedy nájomca alebo vlastník byt užíval podľa platnej legislatívy.

Tabuľka č. 4

P.č.	Mesiac	Výška zálohy na vyúčtovanie nákladov v Eur/byt			Spôsob úhrady
		garsónka – 1 izbový	2 izbový	3 a viac izbový	
1.	Január	150,00	200,00	250,00	P, N
2.	Február	150,00	200,00	250,00	
3.	Marec	150,00	200,00	250,00	
4.	Apríl	150,00	200,00	250,00	
5.	Máj	150,00	200,00	250,00	
6.	Jún	150,00	200,00	250,00	
7.	Júl	100,00	120,00	150,00	
8.	August	100,00	120,00	150,00	
9.	September	100,00	120,00	150,00	
10.	Október	100,00	120,00	150,00	
11.	November	100,00	120,00	150,00	
12.	December	100,00	120,00	150,00	
<b>záloha na vyúčtovanie nákladov pre byty s individuálnym kúrením v jednotnej výške v každom mesiaci roku</b>				50,00	
<b>záloha na teplú vodu (dodanie + ohrev) – v prípade zvýšenej aktuálnej skutočnej spotreby</b>					P, N
<b>záloha na studenú vodu (dodanie) – v prípade zvýšenej aktuálnej skutočnej spotreby</b>					P, N

Družstvo je povinné v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluvy o výkone správy a Stanov družstva vykonať vyúčtovanie nákladov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka, v ktorom je uhradená záloha vyúčtovaná.

*\*Poznámka: V prípade, pokiaľ je prevádzaná len časť spoluvlastníckeho podielu k bytu, je možné zálohu na vyúčtovanie uhradenú pri prevode spoluvlastníckeho podielu k bytu na základe žiadosti vlastníka, ktorej prílohou bude právoplatné rozhodnutie príslušného okresného úradu o povolení vkladu vrátiť do 15 dní od doručenia žiadosti.*

## Čl. 2 Spôsob uhrádzania poplatkov

- a) Poplatky označené „P“ sú hradené užívateľom bankovým prevodom alebo v pokladni v Zákazníckom centre družstva.
- b) Poplatky označené „N“ sú hradené užívateľom z účtu nájomného.
- c) Poplatky označené „FPÚaO“ sú hradené z FPÚaO bytového domu.
- d) Poplatky sú výnosom družstva.
- e) Poplatky sú uvedené s príslušnou sadzbou DPH 23% v zmysle platnej legislatívy. Prípadná legislatívna zmena sadzby DPH má za následok zmenu poplatkov v cenníku.

## Čl. 3

1. Tento cenník nerieši poplatky súvisiace s užívaním bytu, poplatky z omeškania a zmluvné pokuty pri neplatení úhrady za užívanie bytu, prípadne ďalšie poplatky a príspevky.
2. Cenník nadobúda platnosť a účinnosť od 01.07.2025, ruší doteraz platný cenník schválený na Zhromaždení delegátov družstva.

### Vysvetlivky k cenníku – rozsah úkonov, ktoré sú zahrnuté v stanovenom poplatku

- 1) **Príprava podkladov k žiadosti o úver z komerčnej banky**
  - Konzultácie so ZVB pri spresnení projekčných prác
  - Vypracovanie podkladov pre výber zhotoviteľa projektovej dokumentácie
  - Zabezpečenie výberu zhotoviteľa projektovej dokumentácie v spolupráci so ZVB
  - Uzatvorenie obchodného vzťahu s projektantom
  - Príprava podkladov pre projektanta
  - Konzultácie s projektantom v spolupráci so ZVB vrátane obhliadky objektu
  - Kontrola projektovej dokumentácie
  - Zabezpečenie stavebného povolenia, ohlásenia stavby vrátane všetkých podkladov potrebných ku konaniu až po právoplatné stavebné povolenie
  - Vypracovanie podkladov pre výber zhotoviteľa diela, ich odsúhlasenie so ZVB a zapracovanie ich pripomienok
  - Realizácia a vyhodnotenie výberového konania na zhotoviteľa diela
  - Cenová analýza ponúk, vyžiadanie doplňujúcich údajov, chýbajúcich dokladov
  - Návrh financovania diela na základe výberového konania na zhotoviteľa diela a cenových ponúk
  - Vyžiadanie indikatívnych ponúk bánk na zabezpečenie investičnej akcie formou komerčného úveru na základe Zmlúv o dielo so zhotoviteľom diela
  - Príprava podkladov na schôdzu vlastníkov bytov/NP
  - Podpis Zmluvy o dielo so zhotoviteľom na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov
  - Žiadosť o úver s podkladmi v rozsahu:
    - a) Výpis z Obchodného registra správcu
    - b) Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov/NP
    - c) Zmluva o výkone správy
    - d) Výpis z listu vlastníctva bytového domu
    - e) Doklad o výške mesačnej tvorby FPÚaO za posledných 12 mesiacov

- f) Mesačný a ročný predpis na plnenia a služby bytového domu po jednotlivých vlastníkoch
- g) Potvrdenie o výške nedoplatkov bytového domu z predpisu
- h) Právoplatné stavebné povolenie, v prípade zatepl'ovania aj doklad o dátume podania Stavebného povolenia
- i) Pís. oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavebných prác nemá námietky
- j) Výpis z obchodného registra, resp. živnostenského registra zhotoviteľa, preukazujúci odbornú spôsobilosť na vykonanie predkladaných prác (nie starší ako 3 mesiace)
- k) Doklad o obstarávacej cene - položkový rozpočet stavby v Eur vrátane DPH
- Podpis úverovej zmluvy
- Poplatok nezahŕňa úradmi vyžadované správne poplatky

2) **Činnosti súvisiace s vybavením úveru zo ŠFRB (doloženie príloh k žiadosti o úver zo ŠFRB):**

- vyhotovenie a zabezpečenie požadovaných dokumentov a prác podľa bodu 1
- Žiadosť o úver s podkladmi v rozsahu:
  - a) Výpis z Obchodného registra správcu
  - b) Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov
  - c) Zmluva o výkone správy
  - d) Tabuľka pre výpočet výšky úveru a úroku
  - e) Výpis z listu vlastníctva bytového domu
  - f) Doklad o výške mesačnej tvorby FPÚaO za 12 mesiacov
  - g) Doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa (iné bankové úvery)
  - h) Návrh na zabezpečenie záväzku zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (FPÚaO)
  - i) Zmluva s bankou o zriadení účtu, výpis účtu o aktuálnom zostatku na účte, nie starší ako 3 mesiace
  - j) Čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na FPÚaO nie je zriadené záložné právo
  - k) Poistná zmluva dokladujúca poistenie nehnuteľnosti pre prípad živelných udalostí – doklad o úhrade
  - l) Potvrdenie Sociálnej poisťovne, že voči správcovi bytového domu neeviduje ku dňu podania žiadosti o úver dlžné sumy poistného na sociálne poistenie a povinných príspevkov na starobné dôchodkové poistenie (nie staršie ako 3 mesiace)
  - m) Potvrdenie zdravotnej poisťovne, že voči správcovi bytového domu neeviduje ku dňu podania žiadosti o úver dlžné sumy poistného na zdravotné poistenie (nie staršie ako 3 mesiace)
  - n) Potvrdenie správcu dane, že správca neeviduje voči správcovi bytového domu daňové nedoplatky (nie staršie ako 3 mesiace)
  - o) Potvrdenie príslušného konkurzného súdu, že správca bytového domu nie je v reštrukturalizácii alebo konkurze
  - p) Zoznam vlastníkov bytov s údajmi potrebnými k prevereniu prijatia minimálnej pomoci

- q) Zápis bytového domu do Notárskeho centrálného registra záložných práv
- r) Uzatvorenie zmluvy so ŠFRB
- s) Právoplatné stavebné povolenie, v prípade zatepl'ovania aj doklad o dátume podania Stavebného povolenia
- t) Ohlásenie stavebníka stavebnému úradu
- u) Písomné oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavebných prác nemá námietky
- v) Doklad o odbornej spôsobilosti s číslom osvedčenia na výkon odborného technického dozoru investora
- w) Vyhlásenie o zabezpečení dohľadu nad realizáciou stavby spolu s vyhlásením, že nemá zmluvný, pracovný ani iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby (nie starie ako 3 mesiace)
- x) Doklad o obstarávacej cene - položkový rozpočet stavby v Eur vrátane DPH
- y) Projektová dokumentácia, doložená ku všetkým podúčelom obnovy obsahujúca – technickú správu, stavebné výkresy so zakreslením súčasného a navrhovaného stavu
- z) Projektové energetické hodnotenie bytovej budovy a sumarizácia tepelnotechnického posúdenia a projektového energetického hodnotenia zhotovené odborne spôsobilou osobou
  - aa) Projekt vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení
  - bb) Výpočet zatepl'ovanej plochy
  - cc) Vyjadrenie projektanta, že na bytovom dome sa neprejavuje systémová porucha
  - dd) Vyhlásenie autorizovaného inžiniera k spracovaniu projektovej dokumentácie
  - ee) Doklad o výbere zhotoviteľa stavby
- Zazmluvnenie stavebného dozoru

#### Pri zatepl'ovaní budovy

- Kolaudačné rozhodnutie preukazujúce, že bytový dom bol daný do užívania aspoň 10 rokov pred podaním žiadosti
- Projektová dokumentácia, doložená ku všetkým podúčelom obnovy obsahujúca – technickú správu, stavebné výkresy so zakreslením súčasného a navrhovaného stavu
- Projektové energetické hodnotenie bytovej budovy a sumarizácia tepelnotechnického posúdenia a projektového energetického hodnotenia zhotovené odborne spôsobilou osobou
- Projekt vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení
- Výpočet zatepl'ovanej plochy
- Vyjadrenie projektanta, že na bytovom dome sa neprejavuje systémová porucha
- Vyhlásenie autorizovaného inžiniera k spracovaniu projektovej dokumentácie
- Doklad o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 2 ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti

#### Pri odstraňovaní systémových porúch

- Správa z inšpektorátu na realizáciu tepelnoizolačného systému na vonkajšiu tepelnú ochranu stien
- Odborný posudok preukazujúci existenciu systémovej poruchy bytového domu
- Evidenčný list systémovej poruchy

- Vyhlásenie žiadateľa, že nie je možné uplatniť právo zo zodpovednosti za systémovú poruchu
- Pri odstránení systémovej poruchy zateplením vyjadrenie projektanta, že obvodový plášť po zateplení bude spĺňať kritérium tepelnoizolačných vlastností
- Fotokópia tlačiva žiadosti o poskytnutí dotácie na odstránenie systémových porúch
- Čestné vyhlásenie žiadateľa, že na bytovom dome nebola poskytnutá podpora na ten istý druh systémovej poruchy
- Zmluva na vypracovanie odborného posudku preukazujúceho existenciu systémovej poruchy

Pri výmene výťahu, resp. jeho komponentov

- Projektová dokumentácia výťahu (technická správa, pôdorys, budovy s vyznačením vymieňaných výťahov, rez budovou)
- Položkový rozpočet výťahu, ak nie je súčasťou zmluvy o dielo
- Ohlásenie alebo stavebné povolenie a vyjadrenie stavebného úradu
- Čestné vyhlásenie zhotoviteľa, že ide o výmenu výťahu podľa §11 ods. 1 zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
- Podpis úverovej zmluvy
- Poplatok nezahŕňa úradmi vyžadované správne poplatky

**3) Činnosti súvisiace s podaním žiadosti o štátne dotácie z MD SR**

Vyhotovenie a zabezpečenie požadovaných dokumentov podľa bodu 1 a 2 a ďalšie podklady:

- vyhlásenie žiadateľa, že na bytový dom, jeho ucelenú sekciu alebo vstup nebola poskytnutá podpora na účel obnovy alebo zateplenia bytovej budovy z prostriedkov ŠFRB
- vyhlásenie žiadateľa, či požiadal/nepožiadal o poskytnutie podpory na účel obnovy alebo zateplenia bytovej budovy z prostriedkov ŠFRB
- potvrdenie príslušného inšpektorátu práce, nie staršie ako 3 mesiace alebo čestné vyhlásenie žiadateľa, že neporušil zákaz nelegálnej práce a nelegálneho zamestnávania
- vyhlásenie žiadateľa, že lehota na uplatnenie práva zodpovednosti za poruchy u zhotoviteľa stavby už uplynula
- realizačná projektová dokumentácia a) písomná (tlačená) forma b) elektronická forma
- rozpočet stavby zhotoviteľa s výkazom výmer a) písomná (tlačená) forma b) elektronická forma
- posúdenie vzniku tepelného mosta pri balkónovej doske alebo lodžiovej doske s návrhom jeho odstránenia pri systémovej poruche podľa § 6 ods.1 písm. f Zákona č. 443/2010 Z.z.
- doklad o preukázaní nákladov na projektové práce
- doklad o preukázaní finančného krytia oprávnených nákladov na realizáciu stavby
- doklad o tvorbe FPÚaO za 6 kalendárnych mesiacov predchádzajúcich podaniu žiadosti (bankové výpisy z účtu fondu, zálohový predpis pre každý typ bytu)
- doklady o financovaní zrealizovaných stavebných prác na obnove bytového domu v predchádzajúcich 5 kalendárnych rokoch
- poplatok nezahŕňa úradmi vyžadované správne poplatky
- archivácia dokumentácie súvisiaca s podaním žiadosti o štátne dotácie z MD SR

4) **Činnosti súvisiace so správou úverových zmlúv poskytnutých komerčnou bankou v zmysle úverových podmienok**

- kontrolovanie dostatočného množstva finančných prostriedkov na splátku úveru
- zabezpečenie úhrady mesačných splátok istiny a úrokov z úveru
- evidencia, sledovanie a mesačné účtovanie splátok úveru a úrokov na úverových účtoch
- zriadenie a zrušenie vinkulácie poisťného plnenia
- zasielanie uzatvorenej poisťnej zmluvy bankám
- zasielanie dokladov o úhrade poisťného bankám štyrikrát ročne
- zriadenie a zrušenie blokácie finančných prostriedkov na bankovom účte
- zasielanie ročnej účtovnej závierky bankám spravujúcim úvery
- sledovanie omeškaných platieb neplatičov do FPÚaO, z ktorého sú hradené splátky úveru
- nahlasovanie neplatičov bankám
- predkladanie správy o hospodárení bytového domu bankám
- zasielanie rozhodnutí vlastníkov o čerpaní FPÚaO bankám
- podrobná inventarizácia úverov pre potreby vykonávaného auditu dvakrát ročne
- potvrdenie zostatkov úverových účtov k 31.12. od bánk pre potreby vykonávaného auditu
- archivácia dokumentácie súvisiaca s so správou úverových zmlúv

5) **Činnosti súvisiace so správou úverových zmlúv poskytnutých ŠFRB**

Zabezpečenie požadovaných úkonov podľa bodu 4 a ďalších úkonov:

- zabezpečenie registrácie vlastníkov bytov v Notárskom centrálnom registri záložných práv
- v prípade zmeny vlastníka bytu zabezpečovanie výmazu pôvodného vlastníka bytu a následné zabezpečenie registrácie nového vlastníka v Notárskom centrálnom registri záložných práv
- zrušenie registrácie vlastníkov bytov v Notárskom centrálnom registri záložných práv po skončení splácania úveru
- sledovanie splátok úveru a výšky tvorby FPÚaO pre potrebu dodržania podmienky ŠFRB čerpať úver maximálne vo výške 80% tvorby FPÚaO a dodržania podmienky zostatku finančných prostriedkov vo výške 20% tvorby FPÚaO
- predkladanie údajov ŠFRB o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie počas piatich rokov nasledujúcich po Zateplení stavby
- archivácia dokumentácie súvisiaca so správou úverových zmlúv

6) **Správa zmluvy ďalšieho bankového účtu domu v zmysle článku IV. ods. 4 Zmluvy o výkone správy (zákon o ochrane vkladov) :**

- v záujme ochrany finančných prostriedkov vlastníkov bytov na bankových účtoch domu, v súlade so zákonom o ochrane vkladov, zriaďuje správca vlastníkom bytov, ktorých zostatok na bankovom účte je vyšší ako 100.000 Eur, ďalší účet bytového domu. Tento poplatok zahŕňa najmä náklady :
- zriadenia a zrušenia ďalšieho účtu bytového domu
  - sledovanie a evidencia pohybov na bežnom účte bytového domu v závislosti od zmluvných záväzkov
  - sledovanie likvidity na bežnom účte bytového domu vrátane vplyvu nedoplatkov neplatičov
  - účtovanie kreditných a debetných položiek na účte

## 7) Činnosti súvisiace so správou zmlúv za nadštandardné služby

### Upratovanie v spoločných priestoroch bytového domu

- vypracovanie zmluvy o vykonávaní upratovacích služieb podľa dohodnutých podmienok vlastníkov bytov s upratovacou spoločnosťou
- príprava nových predpisov úhrad za užívanie služieb, v ktorých bude zahrnuté upratovanie
- kontrola faktúr, odsúhlasovanie faktúr vlastníkami určenou osobu, riešenie nedostatkov ohľadne fakturácie za vykonávanie upratovacích služieb (vo fakturovanej sume, vo výkazoch prác)
- vyúčtovanie nákladov za upratovanie v ročnom vyúčtovaní nákladov podľa schválených podmienok
- riešenie nedostatkov vo vykonávaní upratovacích služieb s upratovacou spoločnosťou – sťažnosti a reklamácie
- vypracovanie dodatkov k zmluvám o vykonávaní upratovacích služieb
- vypracovanie výpovedí k zmluvám o vykonávaní upratovacích služieb po schválení vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.
- archivácia dokumentácie súvisiaca so správou zmlúv za upratovanie
- poplatok sa účtuje za každú zmluvu o vykonávaní upratovacích služieb

### Prenájom rohoží v spoločných priestoroch bytového domu

- vypracovanie zmluvy o prenájme rohoží podľa dohodnutých podmienok vlastníkov bytov s prenajímateľom rohoží
- príprava nových predpisov úhrad za užívanie služieb, v ktorých bude zahrnutý prenájom rohoží
- kontrola faktúr, odsúhlasovanie faktúr vlastníkami určenou osobu, riešenie nedostatkov ohľadne fakturácie za vykonávanie upratovacích služieb (vo fakturovanej sume, vo výkazoch prác)
- vyúčtovanie nákladov za prenájom rohoží v ročnom vyúčtovaní nákladov podľa schválených podmienok
- riešenie nedostatkov vo vykonávaní prenájmu rohoží s prenajímateľom rohoží – sťažnosti a reklamácie
- vypracovanie dodatkov k zmluvám o servisnom prenájme rohoží
- vypracovanie výpovedí k zmluvám o servisnom prenájme rohoží po schválení vlastníkov v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z.
- archivácia dokumentácie súvisiaca so správou zmlúv za prenájom rohoží
- poplatok sa účtuje za každú zmluvu o prenájme rohoží

### Splátkový kalendár dohodnutý v zmluve o dielo

- vypracovanie splátkového kalendára k zmluve o dielo podľa dohodnutých podmienok vlastníkov bytov a dodávateľa
- vypracovanie dodatku k zmluve o výkone správy v súvislosti s realizáciou predmetu diela a jeho financovania formou splátok
- sledovanie úhrad splátok podľa splátkového kalendára
- sledovanie výšky tvorby FPÚaO pre potrebu dodržania a zabezpečenia úhrady dohodnutých splátok

- kontrolovanie dostatočného množstva finančných prostriedkov potrebných na splátku podľa splátkového kalendára
  - zabezpečenie úhrady mesačných splátok podľa splátkového kalendára
  - sledovanie omeškaných platieb neplatičov do FPÚaO, z ktorého sú hradené splátky podľa splátkového kalendára
  - poplatok sa účtuje za každú zmluvu o splátkovom kalendári
- 8) **Činnosti poskytované elektronicky:**  
 Portál po schodoch
- portál predstavuje internetovú stránku dostupnú na internetovej adrese [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk)
  - poskytuje informácie ohľadom údajov bytového domu alebo užívateľoch  
*V rámci prístupu pre užívateľa umožňuje prístup napr. k:*
    - Predpis
    - Odpisy meračov
    - Analýza platieb
    - Graf ročných nákladov
    - Ročné vyúčtovanie
    - Graf spotrieb
  - V rámci prístupu pre Bytový dom máte prístup napr. k:*
    - FPÚaO – stav, platby,
    - Konštrukčné prvky bytového domu
    - Faktúry za bytový dom
    - Revízie bytového domu
- 9) **Služba „Samoodpočet meračov:**
- v prípade, ak v čase nahláseného odpočtu vody neviete zabezpečiť prístup k bytu, táto služba Vám umožňuje zrealizovať odpočet meračov vody cez portál [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk)
- 10) **Služba „Elektronické hlasovanie:**
- v prípade, ak v čase realizovania písomného hlasovania v bytovom dome nie ste k dispozícii na adrese a máte podpísanú dohodu o elektronickom doručovaní, môžete hlasovať o otázkach písomného hlasovania elektronicky v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- 11) **Elektronické doručenie dokumentov:**
- je spoplatnené doručovanie elektronických dokumentov, ktoré sú zaheslované a na zabezpečenie tohto dokumentu je zaslaná užívateľovi bytu sms správa
- 12) **Elektronické doručenie vyúčtovania:**
- táto služba Vám umožňuje lacnejší, rýchlejší a pohodlnejší prístup k podkladom z ročného vyúčtovania od správcu v zmysle dohody o elektronickom doručovaní [www.sbdzv.sk/l/dohoda-o-elektronickom-dorucovani/](http://www.sbdzv.sk/l/dohoda-o-elektronickom-dorucovani/)
- 13) **Elektronické vyhotovenie vyúčtovania:**
- poplatok dodávateľovi služieb za spracovanie vyúčtovania elektronicky v požadovanej štruktúre

**Vysvetlivky a použité skratky:**

ZVB - zástupca vlastníkov bytov

NP - nebytový priestor

ŠFRB - Štátny fond rozvoja bývania

FPÚaO – Fond prevádzky, údržby a opráv

SV - studená voda

TÚV - teplá úžitková voda

OV - osobné vlastníctvo

MD SR – Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky