

Dodatok č. 1 k zmluve o výkone správy č. 411

Úplne znenie zmluvy

Zmluva o výkone správy č. 0411

pre bytový dom na ulici Lorencova 12 , Krompachy (bl. 0411)

uzatvorená podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Bytové družstvo Spišská Nová Ves

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves,

Zastúpené: predsedníčkou Predstavenstva BD Annou Kostelnikovou na základe plnomocenstva zo dňa 28.04.2005 zastúpená Ing. Vladimírom Filinským

IČO: 00 174 505

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava,
pobočka Spišská Nová Ves,

číslo účtu: 0522735493/0900

(ďalej len „správca“)

a

Vlastníkom bytu č. 18 v bytovom dome Lorencova 12 v Krompachoch

Slovenská republika – Ministerstvo vnútra SR

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

zastúpené: plk. Ing. Lýdia Halásová, riaditeľka Centra podpory Košice
na základe plnomocenstva č. p.: SHNM-OO-2015/000873-059

Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho č. 8, 041 02 Košice

IČO: 00151866

DIČ: 2020571520

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000180023/8180

IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu v bytovom dome.
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržby, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva; služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru; vedenie účtov domu v banke; vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov; iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov obstará služby v súlade s touto zmluvou o výkone správy.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za výkon správy.
5. Rozsah plnení a služieb, ktoré sú predmetom zmluvy v rámci príspevku na správu:
 - a) Služby a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov:
 - dodávka tepla na ústredné kúrenie (ďalej len „ÚK“),
 - dodávka tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, dodávka teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“),
 - dodávka studenej pitnej vody (ďalej len „SV“),
 - odvod odpadových vôd a zrážkovej vody,
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - dodávka zemného plynu spoločnými rozvodmi plynového zariadenia domu,
 - zabezpečenie poistenia bytového domu,
 - prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.
 - b) Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu:
 - obhliadky spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, práčovne, sušiarne, kočíkarne, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodomerných kanalizačných šácht, kanalizácie.
 - c) Písomná dokumentácia súvisiaca so správou domu:
 - v rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, robí správca samostatne všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a pozemku a vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.
6. Okrem základných zákonných povinností v oblasti služieb a plnení spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome uvedených v čl. I ods. 5 písm. a) až c) správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj tieto ďalšie plnenia a služby za osobitnú odplatu:
 - a) Starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu:
 - komplexná odborná starostlivosť, oprava, údržba a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu (ďalej len „VTZ“) v členení:

- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“;
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“;
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických vrátane ochrany spoločných častí bytového domu pred bleskom,
- opravy, údržba, rekonštrukcia a montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky spoločných častí bytového domu,
- oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky zdvíhacích zariadení v rozsahu: výťahy, ak je dom vybavený výťahom,
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení v rozsahu: zariadenia na rozvod plynov s pretlakom plynu do 0,3 MPa vrátane,
- montáž, oprava a údržba spoločných televíznych antén a televíznych káblových rozvodov.

b) Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu:

- opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe nahlások, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení,
- prevádzkové kontroly a obhliadky protipožiarnych zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, regulačnej techniky pre hydraulické vyregulovanie rozvodov ústredného kúrenia,
- príjem televízneho a rozhlasového signálu zo spoločnej antény bytového domu,
- príjem televízneho a rozhlasového signálu z káblového rozvodu a STA na základe samostatnej zmluvy a podmienok bytového domu.

c) Odborné prehliadky a skúšky v byte vlastníka:

- plynových rozvodov po uzáver plynového spotrebiča.

7. Správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj tieto nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu, ak ich schváli nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- poradenstvo v oblasti financovania bývania,
- iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

8. Správca zabezpečuje prevádzku domu a bytov, opravy a údržby spoločných zariadení domu a príslušenstva vrátane balkónov, lodžii a vykurovacích telies vlastnými kapacitami; ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity, alebo je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom.

9. Prevádzkovanie, komplexnú odbornú starostlivosť, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu správca zabezpečuje vlastnými zamestnancami, ak nie je dohodnuté inak.

II.

Práva a povinnosti správcu

1. Práva a povinnosti správcu sú určené osobitným predpisom, najmä zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a touto zmluvou.
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok obsahuje najmä:
 - a) výsledky finančného hospodárenia bytového domu za predchádzajúci rok,
 - b) vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - c) stav spoločných častí bytového domu,
 - d) stav spoločných zariadení bytového domu,
 - e) údaj o prenájme spoločných častí a zariadení bytového domu.
4. Správca zriadi a vedie dva účty v banke samostatne za každý bytový dom, a to účet služieb a účet fondu prevádzky, údržby a opráv. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to samostatne pre každý spravovaný dom.
5. Správca zabezpečuje revízie, porevízne opravy vyhradených technických zariadení, odstránenie havarijných situácií, ako aj o technické prehliadky a skúšky v zmysle platnej legislatívy. Správca je povinný zabezpečiť údržbu nariadenú stavebným úradom alebo iným orgánom štátnej správy.
6. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech alebo prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
8. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
10. Príspevok na správu
 - Za výkon správy prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke príspevok na správu. Výška mesačného príspevku na správu je stanovená rovným dielom na byt a nebytový priestor, v súlade s uznesením predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.
 - Výška príspevku na správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom v súlade s čl. I ods. 5 písm. a) až c).
 - Správca má právo čerpať príspevok na správu prevodom z bankového účtu domu na účet správcu mesačne v plnej výške.

- Dodávky plnení a služieb podľa čl. I ods. 6 a ods. 7 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve (napr. stavebné konanie, inžinierska činnosť, vybavenie úverov) budú realizované za odplatu podľa Sadzobníka poplatkov správcu alebo dohodou zmluvných strán.
 - Výšku príspevku na správu môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je správca povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výšku príspevku na správu je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VI ods. 2 tejto zmluvy. Správca je oprávnený meniť výšku príspevku na správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny alebo zmeny štruktúry, rozsahu a spôsobu poskytovania služieb, ak zvýšenie príspevku na správu odsúhlasia vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov.
 - V príspevku za výkon správy podľa predchádzajúcich bodov tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za úkony správcu, ktorými sú napríklad úkony spojené s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, vyhotovenie kópie dokladov, ktoré sú obsahom bytového spisu, pokus o zmier, zaslanie upomienky, vypracovanie návrhu na vydanie platobného rozkazu alebo iného žalobného návrhu, vyhlásenie správcu o tom, že vlastní bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úkony uvedené v Sadzobníku poplatkov a cien prác správcu, ktoré budú účtované individuálne jednotlivému vlastníkovi.
11. Podpisovým právom pre styk s peňažným ústavom, kde je vedený bankový účet domu sú vlastními bytov a nebytových priestorov poverení štyria zástupcovia Bytového družstva Spišská Nová Ves, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte. Správca je oprávnený voľné finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv zhodnocovať na termínovaných vkladových účtoch.
 12. Správca je povinný na schôdzach vlastníkov informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s bývaním a na preddavkoch do fondu, prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súčasne súhlasia, aby správca mohol zverejniť v bytovom dome spôsobom obvyklým údaj o výške ich nedoplatku spojený s užívaním bytu s uvedením ich mena, priezviska, titulu a obdobia, za ktoré nedoplatok vznikol. Tento súhlas dávajú vlastníci na dobu neurčitú.
 13. Správca je povinný na schôdzach vlastníkov informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o spotrebách SV a TÚV jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súčasne súhlasia, aby správca mohol zverejniť v bytovom dome spôsobom obvyklým údaj o výške ich spotreby SV a TÚV s uvedením ich mena, priezviska, titulu a spotreby v m³. Tento súhlas dávajú vlastníci na dobu neurčitú.

III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené zákonom a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti rozhodujúce na určenie predpisu platieb. Každý nový vlastník je povinný prihlásiť sa u zástupcu vlastníkov v bytovom dome do 14 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní bezhotovostným prevodom:

- mesačne vopred uhrádzať na účet bytového domu v banke úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - mesačne vopred poukazovať na účet bytového domu v banke preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - mesačne vopred platiť výšku mesačného príspevku na správu,
 - platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
4. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 3 tohto článku, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,25 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplataenia, v súlade s ustanovením §544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
 5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tejto istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovaním zistený preplatok a to na účet vlastníka, z ktorého sú platené mesačné platby, inak bude preplatok započítaný do platieb na ďalšie obdobie. V prípade, že predpis mesačných preddavkov je hradený z viacerých účtov a vlastníci neurčili písomným podaním doručeným správcovi bankový účet, na ktorý má byť preplatok zaslaný, správca preplatok nepoukáže a ponechá ho na analytickom účte vedenom pre predmetný byt vo vzťahu, ku ktorému preplatok vznikol. V prípade, ak vlastníkovi bytu vznikne podľa vyúčtovania služieb preplatok a súčasne podľa účtovnej evidencie správcu dlhuje platby za služby spojené s užívaním bytu, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatky za výkon správy, preplatok sa vlastníkovi nevráti, ale sa započíta s jeho existujúcim dlhom.
 6. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 5 tohto článku, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,25 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplataenia, v súlade s ustanovením §544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Správca nie je v omeškani s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
 7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v omeškani s platbami podľa bodu 3 tohto článku o viac ako jeden mesiac a správca im zaslal upomienku, sú povinní zaplatiť správcovi poplatok za zaslanie upomienky.
 8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
 9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
 10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej sú povinní dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok v bytovom dome.

IV.

Spôsob rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu

a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“).

2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom schôdze, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Správca doručuje písomnosti vlastníkovi spravidla poštou, prípadne iným vhodným spôsobom na adresu, ktorú vlastník uviedol ako svoju poslednú kontaktnú adresu. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj dňom, kedy sa vráti z adresy vlastníka s reláciou poštového doručovateľa „adresát nezastihnutý“ resp. „adresát neznámy“, aj keď sa adresát o obsahu nedozvedel. Odmietnutie vlastníka prevziať písomnosť sa považuje za doručenie písomnosti. Pri vhození oznámenia do poštovej schránky zástupca vlastníkov odovzdá správcovi písomné oznámenie s uvedením dátumu vhozenia oznámenia.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť správcu, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinnosti zakotvených v zmluve o výkone správy a zákonoch. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci najmenej z mena, priezviska, dátumu narodenia a trvalého bydliska vlastníka.
4. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdzu vlastníkov vedie zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo správca.
5. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, najmä zverejnením na oznamovacej tabuli alebo na vchodovej bráne v bytovom dome.
6. Náležitosti hlasovania na schôdzi vlastníkov a náležitosti písomného hlasovania sú upravené zákonom.
7. O priebehu schôdze a spôsobe hlasovania sa spracováva zápisnica, ktorú spisuje na schôdzi vlastníkov vlastníkmi schválený zapisovateľ a podpisuje overovateľ.
8. Uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov a v písomnom hlasovaní sú pre správcu záväzné, ak neodporujú právnym predpisom. V prípade, ak prijaté uznesenie nie je v súlade s právnymi predpismi a napriek upozorneniu správcu na túto skutočnosť, vlastníci trvajú na realizácii uznesenia, správca nezodpovedá za prípadnú škodu.

V.

Zástupca vlastníkov

1. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupcovia vlastníkov nemôžu byť medzi sebou manželmi, príp. bývať v spoločnej domácnosti.
2. O počte zástupcov vlastníkov a rozsahu ich oprávnení pri rokovaní so správcom rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov. Pre jeden bytový dom musia byť zvolení najmenej 2 zástupcovia vlastníkov.
3. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, najmä o tvorbe a čerpaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv.

4. Zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných zariadení a spoločných častí domu v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Za výkon činnosti môže pre zástupcov vlastníkov prislúchať odmena podľa jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Odmena zahŕňa daňové a odvodové povinnosti v zmysle platných predpisov.
6. Pre priebežnú kontrolu hospodárenia s preddavkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome správca predkladá polročne zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov štandardné ekonomické výkazy preukazujúce hospodárenie bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný oboznámiť s výkazmi ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
7. V prípade, že vlastníci bytov a nebytových priestorov budú mať požiadavky na ďalšie ekonomické a technické informácie a s tým súvisiace písomné podkladové materiály, tieto správca zabezpečí za osobitnú odplatu.

VI.

Mesačný zálohový predpis platieb

1. Správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádzajú priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, čistenie septikov, dodávka tepla a TÚV, dodávka SV, odvádzanie zrážkových a odpadových vôd.
2. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry, rozsahu a spôsobu poskytovania služieb, resp. ak na základe ekonomických prepočtov zistí, že doterajšie preddavky nepostačujú na vykrytie skutočných nákladov za poskytované služby.
3. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v priebehu kalendárneho roka bezodplatne.
4. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní mesačne vopred uhrádzať na účet v banke uvedený v mesačnom zálohovom predpise platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet domu.
5. Správca po ukončení kalendárneho roka predloží každému vlastníckovi odsúhlasenie zostatku platieb za služby spojené s užívaním bytu a výkonom správy bezplatne.
6. V prípade, ak vlastníci, ktorí dlžia platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy zaplatí vyššiu platbu, ako je výška platby podľa aktuálneho zálohového predpisu, suma o ktorú jeho platba prevyšuje výšku zálohového predpisu sa započíta oproti jeho najstaršiemu dlhu. Uvedenú skutočnosť berie vlastníci na vedomie a podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s takýmto zaúčtovaním platieb.
7. Poplatky spojené s vedením bankového účtu a pohybmi finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sú nákladom bytového domu.

8. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

VII.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) vlastníci bytov a nebytových priestorov prispievajú predovšetkým mesačnými preddavkami určenými podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy, ak zákon neustanovuje inak.
2. FPÚaO sa tvorí aj z ďalších zdrojov, napr.:
 - a) z mimoriadnych jednorazových príspevkov, ak o tom rozhodne schôdza vlastníkov bytov,
 - b) z účelových dotácií,
 - c) z úverov,
 - d) zo štátnych prémieí stavebného sporenia,
 - e) z príjmu za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, príjem z nájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v jednotlivých vchodoch je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv vchodu, ktorý je obmedzený v užívaní spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - f) úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - g) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - h) z iných zdrojov.
3. Pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv z ďalších zdrojov ako sú mesačné preddavky podľa zákona o vlastníctve bytov je správca povinný dodržiavať platné právne predpisy a bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov plniť daňové a odvodové povinnosti voči štátu (napr. daň z príjmov, daň z pridanej hodnoty, daň z nehnuteľnosti).
4. Správca zvýši preddavky do FPÚaO, ak o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa rozhodnutia na schôdzi vlastníkov.
5. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžii.
6. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. O použití prostriedkov fondu rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov.
8. Súhlas na použitie prostriedkov z FPÚaO nie je potrebný:
 - a) na periodickú výmenu určených meradiel v zmysle metrologického zákona (t.j. výmena vodomero v na TÚV a SV),
 - b) na činnosti spojené s prevádzkou rozdeľovačov vykurovacích nákladov,

- c) na úhradu nákladov spojených s vykonaním preventívnych a pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ a vykurovacej sústavy za odberným miestom,
- d) na úhradu nákladov spojených s odstraňovaním závad zistených pri týchto prehliadkach a skúškach, ktoré nespĺňajú platné normy,
- e) na sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi štátu pre nesplnenie, resp. pre neodstránenie nedostatkov a závad zistených pri revíznych kontrolách uhradí správca z účtu bytového domu v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie, to neplatí, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v súlade s platnou právnou úpravou rozhodnú o tom, aby bola vec podaná na rozhodnutie súdu, náklady súdneho procesu sú v plnom rozsahu hradené z účtu bytového domu,
- f) na odstránenie havarijného stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu, za havarijný stav sa pokladá situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v bytovom dome, najmä: živelné udalosti, vytápanie bytov a spoločných priestorov z hlavných rozvodov SV, TÚV a ÚK a striech, únik plynu, stav výtahu ohrozujúci bezpečnosť prepravovaných osôb, skrat v elektrickom vedení bytového domu, prerušenie dodávky elektrickej energie, plynu, studenej vody, ÚK z dôvodu poruchy hlavných rozvodov zdravotníckej a elektroinštalácie, poškodenie alebo upchanie kanalizačnej prípojky. Odstránenie havarijného stavu pozostáva zo zásahu, ktorý iba zamedzí následnému vzniku škôd na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania a osôb.

9. Činnosť na zabezpečenie odstránenia havárie mimo času pracovnej doby zabezpečuje pohotovostná služba, ktorá v prípade havárie je povinná vykonať prvý nutný zásah na ochranu majetku vlastníkov.

Prvý zásah (v prípade havárie) je zásah pohotovostnej služby, pri ktorom sa nemusí úplne odstrániť porucha, iba zamedzí narastaniu prípadnej vzniklej škody na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania.

Prvý zásah sa vzťahuje najmä na:

- a) živelnú udalosť (výchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie),
- b) výpadok elektrickej energie alebo poškodenie elektrických rozvodov v dome,
- c) výpadok elektrickej energie v byte,
- d) porucha hlavných rozvodov teplej a studenej vody a rozvodov ÚK, vykurovacích telies a ich súčastí,
- e) porucha alebo upchatie kanalizačnej prípojky a kanalizačných zvodov,
- f) porucha regulátora tlaku plynu a únik plynu v byte alebo v spoločných priestoroch bytového domu,
- g) zatekanie zo strechy a dažďových zvodov.

Druhý a zásadný zásah je zásah, ktorý nasleduje po prvom zásahu a je nevyhnutný pre odstránenie porúch, ktoré sú vyšpecifikované v bodoch a) až g).

Druhý a zásadný zásah sa vykoná až po konzultácii so zástupcom vlastníkov, ktorý podľa dôležitosti sprevádzkovania technických zariadení domu alebo zabezpečenia dodávky vody, tepla, elektriny, odkanalizovania, a pod. rozhodne, či na ich realizáciu si vyžiada súhlas vlastníkov alebo dá súhlas a skutočnosť len oznámi vlastníkom na obvyklom mieste v bytovom dome.

Za výkon pohotovostnej služby prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke poplatok za pohotovostnú službu. Výška mesačného poplatku za pohotovostnú službu je stanovená rovným dielom na byt a nebytový priestor, v súlade s uznesením predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.

10. Z FPÚaO v byte vlastníka môžu byť vykonávané následné opravy po predložení súhlasného stanoviska podpísaného dvoma zástupcami vlastníkov bytov:

- ústredné kúrenie t.j. výmena tečúcich radiátorov (pri dodržaní projektovaného výkonu) a ventilov, opravy stúpačkových rozvodov ÚK. Ak o výmenu radiátora požiada bývajúcí súčasne so zmenou rozvodu ÚK, resp. výmena vykurovacieho telesa si vyžaduje zmenu osadenia, túto uhradí vlastník z vlastných finančných zdrojov,

- vnútorné rozvody sanity po bytový uzáver vrátane vodomerov, rekonštrukcie prípojky bytových vodomerov použitím inovovaných certifikovaných výrobkov,
 - revízie plynu, porevízne opravy a opravy po uzáver plynu pred plynovým spotrebičom, povinnosť výkonu revízie správcovi nevyplýva pri individuálnej forme výroby tepla a TUV,
 - oprava a výmena poštových schránok a zvončekov so zachovaním rovného prístupu pre všetkých vlastníkov,
 - oprava balkónov a lodžii v súlade s rozhodnutím vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov,
 - fond opráv nemožno použiť na financovanie drobných opráv v byte.
11. Bežné drobné opravy a údržba spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorých náklad nepresahuje sumu schválenú na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je správca oprávnený vykonať na základe predloženej požiadavky, podpísanej zástupcami vlastníkov bytov bytového domu v súlade s ich právomocami schválenými na schôdzi vlastníkov.
 12. Rekonštrukcie, opravy väčšieho rozsahu a práce pre obnovu bytového domu môžu byť vykonané len ak pred ich realizáciou je dohodnuté finančné krytie.
 13. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nebolo na schôdzi vlastníkov dohodnuté iné. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb je upravený v prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
 14. Ak jeden bytový dom pozostáva z viacerých vchodov tvoriacich samostatné ekonomické jednotky analyticky rozčlenené, na opravách spoločných častí domu sa vchody podieľajú rovnakým dielom (oprava strechy, oprava fasády bytového domu, ležaté rozvody médií, zateplenie, odstránenie systémových porúch a pod.). Ak s jedným spoločným fondom opráv hospodári viac vchodov v bytovom dome, vlastníci zodpovedajú za rovnomernosť čerpania finančných prostriedkov po jednotlivých vchodoch. Ak jeden bytový dom pozostáva z viacerých vchodov, tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv správca môže sledovať analyticky za jednotlivé vchody, ak to bolo schválené nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov za osobitnú odplatu.
 15. Materiál na svojpomocné práce v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je možné uhradiť z FPÚaO pri jeho plusovom zostatku do výšky 200,- € Limit 200 € predstavuje súhrn zakúpeného materiálu za jeden kalendárny rok, počnúc 01.01. a končiac 31.12.. Za prekročenie limitu zodpovedá zástupca vlastníkov. Svojpomocné práce nemôžu byť vykonávané na vyhradených technických zariadeniach alebo na iných zariadeniach, ktoré stanoví kontrolný orgán a nemôžu byť v rozpore s normou, dodržiavaním predpisov ochrany a bezpečnosti práce a požiarnej ochrany (napr. práce vo výškach a pod.). Pri realizácii svojpomocných prác správca neručí za záručné doby uvedené výrobcami materiálu. Správca rovnako nezodpovedá za škodu na zdraví alebo na majetku, ktorá vznikne pri vykonávaní svojpomocných prác.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, v rozsahu zabezpečenia povinnosti podľa čl. I. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov a príspevkov.
3. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky spoločných zariadení domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa nachádzajú zariadenia vyžadujúce odbornú obsluhu a manipulácie s týmito zariadeniami.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov.
6. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
7. a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľností). Pre prípady nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu. Správca si vyhradzuje právo za vystavenie tohto vyhlásenia účtovať manipulačný poplatok vo výške stanovenej uznesením Predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.
b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
8. Ak bol na schôdzi vlastníkov odsúhlasený úver a vlastníci sa zaviazali ho splácať formou zvýšených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, záväzok uhrádzať zvýšené preddavky do fondu v prípade akejkoľvek dispoziície s bytom prechádza na nového vlastníka.
9. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov dávajú vlastníci bytov a nebytových priestorov správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov a nebytových priestorov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci bytov a nebytových priestorov dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s nájmom, vymáhaním nedoplatkov na nájomnom a bežnou prevádzkou spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva v bytovom dome. Pri nájme spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva. Začiatok nájmu, podmienky nájmu, skončenie nájmu a zmeny týkajúce sa nájmu spoločných a nebytových priestorov musia byť odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca pristúpi k písomnému vypracovaniu podkladov pre nájom nebytových priestorov len na podklade zápisnice zo schôdze vlastníkov alebo na základe písomného hlasovania. Schôdza vlastníkov nie je potrebná, ak u nájomcu dôjde k zmene identifikačných údajov, napr. IČO, DIČ, IČ DPH a pod.
11. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené, práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov sa primerane použijú ustanovenia zákona a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv - § 123 a nasl.).

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zásady pre výkon správy bytového domu v správe Bytového družstva Spišská Nová Ves boli prerokované na Predstavenstve Bytového družstva Spišská Nová Ves dňa 25.10.2007, neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č.1 – Smernica pre vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu a výkonom správy a príloha č. 2 - Postup pri obstarávaní tovarov a služieb.
2. Na právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa primerane použijú ustanovenia zákona a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv § 123 a nasl. ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy § 724 a nasl..
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, každá zo zmluvných strán môže vypovedať zmluvu o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia v súlade s platnými právnymi predpismi. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
6. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete.

8. Dodatok č.1 k zmluve o výkone správy č. 0322,0323 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu správcom a dňom jeho schválenia vlastníckmi na schôdzi vlastníkov a podpísania vlastníckmi v podpisovej prílohe tejto zmluvy a účinnosť dňa

V Spišskej Novej Vsi, dňa

Správca:

Ing. Vladimír Filinský
riaditeľ BD SNV

V Košiciach, dňa

plk. Ing. Lýdia Halášová
riaditeľka Centra podpory Košice

Originál zmluvy o výkone správy č. 0322,0323 v znení dodatku č. 1 je uložený u správcu Bytové družstvo Spišská Nová Ves.

Príloha č.1 k zmluve o výkone správy

Smernica pre vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu a výkonom správy

V zmysle zák. NR SR č. 182/93 Z. z. v platnom znení je správca (BD SNV) povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a NP v dome vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a výkonom správy rozúčtované na jednotlivé byty a NP v dome.

BD SNV vyúčtuje náklady za služby spojené s bývaním v súlade so štruktúrou mesačného predpisu platieb a úhrad za plnenia súvisiace s užívaním bytu a výkonom správy a s prihliadnutím na mieru využívania spoločných častí a zariadení v bytovom dome.

Zúčtovacím obdobím je kalendárny rok.

Ak v priebehu kalendárneho roka dôjde k zmene užívateľov bytu, BD na požiadanie spracuje prepočet nákladov pre oboch užívateľov bytu, ak sú predložené spotreby vody za jednotlivé obdobia. Náklady za spotrebované teplo budú prepočítané podľa stavu elektronických RVN (E RVN), alebo pomerných množstiev z celoročne dodaného tepla, ak v byte nie sú inštalované E RVN (viď. príloha č. 1 k vyhl. k vyhl. ÚRSO č. 630/05 Z. z.). Ostatné položky budú prepočítané podľa jednotlivých období. Takýto prepočet je orientačný a je možné spracovať ho až po spracovaní riadneho vyúčtovania.

Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a NP rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP v bytovom dome nasledovne:

1. Teplo na vykurovanie

Vyúčtovanie je spracované podľa vyhl. ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú pravidlá rozpočítavania odobratého množstva tepla na TÚV a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Teplo sa rozúčtuje podľa pomerových rozdeľovačov tepla, ktoré sú rovnakej triedy presnosti, alebo ak v bytovom dome nie sú inštalované RVN, tak podľa podlahovej plochy bytu.

2. Teplo na vykurovanie spoločných priestorov.

Vyúčtovanie je spracované podľa vyhl. ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v platnom znení.

3. Teplo na ohrev TÚV

Dodávku teplej úžitkovej vody sa vyúčtuje v pomere podľa nameraných hodnôt, pričom sa postupuje podľa osobitného predpisu, tj. podľa vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v platnom znení.

4. Studená voda na prípravu TÚV

Vyúčtovanie je spracované v zmysle smernice BD SNV č. 1/2007. Náklady v byte sa vypočítavajú podľa nameranej spotreby na pomerových bytových vodomeroch prepočítanej koeficientom. Koeficient sa určí ako pomer spotreby na fakturačnom vodomere (pätné meradlo v byt. dome, alebo meradlo na výstupe z kotolne) a súčtu spotrieb bytových vodomeroch. Spotreba vody v spoločných priestoroch (práčovňa, miestnosť na upratovanie a pod.) sa pripočíta k spotrebe vody v byte podľa výkazu spracovaného zástupcom vlastníkom bytov. Výkaz musí byť podpísaný tými užívateľmi bytov, ktorí vodu spotrebovali. Ak voda v spoločných priestoroch bola použitá len na účel prác v byt. dome, spotreba vody sa rozúčtuje rovnako na všetky byty.

5. Vodné a stočné

Vyúčtovanie je spracované v zmysle smernice BD SNV č. 1/2007.

Bytový vodomere je pomerové meradlo. Fakturačné meradlo v byt. dome na SV je umiestnené vo vodomernej šachte, ktorá je súčasťou byt. domu.

Spotreba vody v byte sa prepočítava koeficientom, ktorý sa vypočítava ako pomer spotreby na fakturačnom meradle vo vodomernej šachte a súčtu spotrieb vo všetkých bytoch v byt. dome.

6. Zrážková voda

Zrážková voda sa rozúčtováva podľa plochy stiech byt. domov a následne na jednotlivé byty podľa podlahovej plochy bytov v byt. dome.

7. Elektrická energia spoločných častí a zariadení.

Elektrická energia v spoločných priestoroch sa rozúčtováva na jednotlivé byty rovným dielom, alebo podľa rozhodnutia vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov a NP. Ak je zaznamenaná spotreba el. energie individuálnymi užívateľmi bytov, o túto sa zníži celková fakturácia. Individuálna spotreba sa vyúčtuje užívateľom bytov.

8. Poistné za bytový dom

Poistné sa vyúčtuje podľa hodnoty byt. domu a jednotlivým bytom podľa spoluvlastníckeho podielu.

9. Daň z nehnuteľnosti

Je vyúčtovaná nájomným bytom podľa pripadajúcich spoluvlastníckych podielov.

10. Splátka úveru (anuita) je vyúčtovaná nájomným bytom.

11. Základné (fixné) platby.

Tieto položky nie sú vyúčtované samostatne. Prípadný rozdiel v položkách je vyúčtovaný ako rozdiel nákladov a výnosov bytového domu. Sú to položky ako - bankové poplatky na účte služieb, odmeny zástupcom bytového domu, prijaté úroky a daň z účtu služieb, upratovanie byt. domu a pod.

Ak vlastníci v bytovom dome nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov rozhodnú o inom legislatívne prípustnom spôsobe rozúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu, zápisnica zo schôdze vlastníkov bude súčasťou zmluvy o výkone správy.

**Príloha č.2 k zmluve o výkone správy
Postup pri obstarávaní tovarov a služieb**

**Článok I.
Základné pojmy**

V zmysle zák. NR SR č. 182/93 Z. z. v platnom znení, sa rozumie:

1. Spoločnými časťami domu - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami domu - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
3. Príslušenstvom domu - oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu.
4. Prevádzkou - činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
5. Údržbou - činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
2. Opravou - odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu.
3. Rekonštrukciou – zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
4. Modernizáciou – obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

**Článok II.
Postupy pri obstarávaní**

1. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci prevádzky bytového domu :

- povinné revízie, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, protipožiarnych zariadení a iných zariadení zákonom stanovenými v bytovom dome (vodomery na SV, TÚV, prehliadky vykurovacej sústavy za odberným miestom, kontrola komínov a pod.), zabezpečuje správca (BD SNV), ako prevádzkovateľ pravidelne podľa plánu a lehôt stanovených v príslušných predpisoch.

- tieto tovary a služby zabezpečuje správca vlastnými zamestnancami, ak má na to oprávnenie a kapacity v cenách podľa aktuálneho Sadzobníka poplatkov a cien prác
- ak správca nemá oprávnenie, resp. nemá kapacity, vyberie dodávateľa podľa osobitného postupu
- ak na výbere dodávateľa trvajú vlastníci bytov a NP, postupuje sa podľa č. II, bod 2 tohto postupu

2. Postup pri obstaraní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv vyhradených technických zariadení bytového domu:

- odstránenie zistených nedostatkov servisnou kontrolou, revíziou a odbornou prehliadkou a skúškou vyhradených technických zariadení domu v spoločných priestoroch a zariadeniach domu zabezpečí správca v lehote stanovenej odborným pracovníkom vlastnými zamestnancami, alebo
- osobu alebo firmu na odstránenie nedostatkov zabezpečí správca, alebo
- pokiaľ osobu alebo firmu chce zabezpečiť zástupca vlastníkov bytov, predloží správcovi základné a povinné údaje o dodávateľovi (identifikačné údaje, oprávnenie podnikat', odbornú spôsobilosť a pod.) a termín, do ktorého budú nedostatky odstránené
- správca zabezpečí objednanie prác

3. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu do výšky kompetencií zástupcov vlastníkov bytov a NP schválených na schôdzi vlastníkov:

Zástupca vlastníkov:

- predloží požiadavku na vykonanie prác
- vyhľadá dodávateľa s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením, resp. požiada o vyhľadanie dodávateľa správcu
- dohodne s dodávateľom rozsah a cenu prác, o tom informuje pracovníka príslušného úseku správcu
- po dokončení prác odsúhlasí vykonané práce s dodávateľom za účasti zástupcu správcu a odsúhlasí správcovi doručenie faktúru.

4. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu nad výšku kompetencií zástupcov vlastníkov bytov a NP schválených na schôdzi vlastníkov:

- vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP schvália zámer prác
- správca osloví vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá zástupcovi vlastníkov bytov
- zástupca vlastníkov cenové ponuky zverejní na mieste v dome obvyklom, resp. spôsobom v dome obvyklom oznámi, kde sú ponuky uložené
- vlastníci bytov na nasledujúcej schôdzi vlastníkov bytov a NP vyberú a schvália najvýhodnejšiu cenovú ponuku, resp. schvália komisiu na výber zhotoviteľa

- výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov, resp. splnomocnia na to komisiu, ktorá vyberie zhotoviteľa, potvrdí rozpočtový náklad a spracuje zápis z výberu zhotoviteľa a doručí správcovi
- správca uzatvorí zmluvu o dielo s vybraným dodávateľom
- ak vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP priamo zadajú práce jednému dodávateľovi bez predchádzajúceho výberu, toto rozhodnutie vlastníkov bytov je pre správcu záväzné
- po dokončení prác zástupca vlastníkov a zástupca správcu odsúhlasí vykonané práce zápisom v preberacom protokole a potvrdí dodávateľom vystavenú faktúru.

5. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania rekonštrukcie a modernizácie bytového domu :

- na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP (na schôdzi vlastníkov, resp. písomného hlasovania) osloví správca vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá zástupcovi vlastníkov
- cenové ponuky zástupca vlastníkov zverejní na mieste v dome obvyklom, resp. spôsobom v dome obvyklom oznámi, kde sú ponuky uložené
- vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov a NP vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku
- pre obnovu bytového domu správca vypracuje osobitný predpis – súťažné podklady, podľa ktorých sa vyžaduje predloženie cenových ponúk správcovi v zalepených obálkach. V tom prípade výberu zhotoviteľa sa zúčastňuje komisia pozostávajúca z vlastníkov bytov a NP poverených schôdzou vlastníkov bytov a NP a zástupcov správcu.
- výber dodávateľa potvrdia vlastníci bytov a NP uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a splnomocnia správcu k podpísaniu zmluvy o dielo
- ak vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP priamo zadajú práce jednému dodávateľovi bez predchádzajúceho výberu, toto rozhodnutie vlastníkov bytov je pre správcu záväzné
- správca uzatvorí zmluvu o dielo s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác odsúhlasí vykonané práce zápisom v preberacom protokole a potvrdí dodávateľom vystavenú faktúru.

6. Cena diela podľa zmluvy o dielo je maximálna, nie je možné ju prekročiť, iba s výnimkou zmien kvalitatívnych, alebo zmien rozsahu prác, čo musí byť odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov, resp. zástupcami vlastníkov bytov v rámci ich kompetencií. Prípadné zmeny musia byť predmetom podpísania dodatku k zmluve o dielo.