



Spravodajca

DRUŽSTEVNÝ INFORMÁTOR - ORGÁN PREDSTAVENSTVA OSBD NITRA
VYDÁVA OSBD NITRA

ČÍSLO 1 ROČNÍK XXIV SEPTEMBER 2007



- **Koniec priamym platbám v pokladni OSBD**
- **Vážení družstevníci, vážení vlastníci bytov !**
- **Písomné hlasovanie**
- **Svojevoľná demontáž vykurovacích telies**
- **Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov bytov**
- **Zmluva o výkone správy**
- **Zásady styku technického úseku OSBD s vlastníckymi bytov**
- **Niekoľko slov k poisťnému**

Vážení družstevníci, vážení vlastníci bytov !

Posledné novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prinášajú mnoho zmien pre vlastníkov bytov, ale hlavne aj pre správcov bytov. Nie je tomu inak ani po poslednej novele zákona, ktorá má číslo 268/2007 Z.z. Táto novela dáva správcovi polročný priestor na uvedenie všetkých zmien do života. Z pohľadu nás, bytového družstva, ako správcu, najväčšiu zmenu vidíme v zavedení účtov pre jednotlivé domy. Čakajú nás úlohy s vytlačeníem poštových poukážok pre každý dom s vlastným číslom účtu. V dostatočnom časovom predstihu Vám doručíme číslo účtu a nové zložky. Pokiaľ platby zabezpečujete cez účty trvalým príkazom, bude potrebné navštíviť príslušnú banku a urobiť zmenu v trvalom príkaze. Vyššie 11% vlastníkov a nájomcov bytov platí úhrady za užívanie bytov v pokladni družstva. Od januára 2008 to nebude možné. Mrzí nás to o to viac, že túto formu platenia využívali hlavne dôchodcovia, ktorí na poštovnom ušetrili nejakú korunu. Teraz budú musieť platiť poštovou poukážkou, prípadne priamo v banke.

Dalšou, veľmi závažnou úlohou, je podpísanie nových zmlúv o výkone správy. Na ich schválenie chceme využiť nové ustanovenie zákona - písomné hlasovanie. Podrobnejšie o písomnom hlasovaní sa dočítate na inom mieste nášho spravodajcu. Návrh novej Zmluvy o výkone správy Vám predkladáme

V prvom polroku sme uskutočnili na domoch schôdzu zo zákona, ktoré zvoláva správca. I teraz nás na mnohých domoch čakajú schôdzy vlastníkov. Ide o tie domy, ktoré sa rozhodli v budúcom roku na svojom dome uskutočniť väčšie opravy, prípadne rekonštrukcie. Celková príprava /podmienky výberu, projektová dokumentácia, výberové konanie, financovanie akcie/ je časovo náročná, a preto je potrebné s ňou začať už v týchto mesiacoch. Ak dom žiada finančnú dotáciu od Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príprava na obnovu bytového domu sa už začala. Na tento rok sme, ako správca, žiadali dotácie na 14 domov v celkovej hodnote 32 914 tis. Sk. MVA RR nám priznalo dotácie na 4 domy v hodnote 7 493 tis. Sk.

V budúcom roku chceme zmeniť termín výročných schôdzí z jari na jeseň. Budeme mať viac času, aby sme dôkladne zmapovali potreby opráv a obnovy jednotlivých domov. Návrhy na potrebné práce, ich financovanie, ako aj návrhy na výšku príspevku do fondu opráv by vlastníci schvaľovali na týchto schôdzach, čím by sa počet schôdzí na dome, ktorý chce takéto práce uskutočňovať, podstatne znížil.

To sú hlavné zmeny z novely zákona o prevode bytov a nebytových priestorov. Je ich samozrejme viac, s tými ostatnými Vás oboznámime priamo na schôdzach, priamo pri výkone správy bytov ako i v našom spravodajcovi. Do pozornosti Vám dávam rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Verím, že zmeny prinesú zvýšenie kvality poskytovaných služieb správcovi, ale i zvýšenie spokojnosti Vás, vlastníkov a nájomníkov bytov.

Ing. Peter MIKÉCI
riaditeľ družstva

Koniec priamym platbám v pokladni OSBD

Posledná novela zákona č. 182/1993 Z.z. v podstatnej miere zmenila doteraz platné pravidlá v ekonomickej oblasti. Ako správcovi nám zákon nariaďuje zabezpečiť viacero zmien. O aké podstatné zmeny ide, Vás chceme oboznámiť v nasledujúcom príspevku.

1. Z ustanovenia § 6, ods. 2 pís. c) zákona vyplýva povinnosť pre správcu založiť a viesť účet bytového domu v peňažnom ústave. Na základe preverenia ponúk na zriadenie a vedenie účtov zo strany jednotlivých peňažných ústavov družstvo, ako správca, vybralo Ludovú banku. Dôvodom uvedeného rozhodnutia bola skutočnosť, že Ludová banka ponúkla najvýhodnejšie podmienky z finančného hľadiska, ako aj možnosti využitia elektronických prostriedkov pri komunikácii medzi peňažným ústavom a správcovi. Číslo účtu v banke pre príslušný bytový dom bude uvedené pri podpise v „Zmluve o výkone správy“ (čl. 3, ods. 8). Pre nájomcov bytov bude číslo účtu oznámené obvyklým spôsobom. Otvorenie príslušných účtov pre jednotlivé bytové domy si vyžaduje:

- Aby finančné prostriedky za plnenie a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, prípadné nedoplatky na úhradách za užívanie boli počnúc dňom 1.1.2008 poukazované na tento účet.

Ostatné úhrady, t.j. rôzne poplatky, splátka anuity a platby za uskutočnené opravy a údržbu, hradené užívateľom bytu, sa budú na základe doručenej zložky uhrádzať tak, ako doteraz na účet správcu (č. účtu 74966/5200, OTP Banka Slovensko). Tento postup vyplýva z ustanovenia § 8, ods. 3 zákona, podľa ktorého je správca povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenie 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 osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia 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 a ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

Platby za plnenie, ako aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vlastník povinný poukazovať na príslušný účet spoločne. Správca v účtovníctve vedie prostriedky prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

Tu je potrebné upozorniť, že úhrady za plnenie a príspevok do fondu sú vlastníci v dome povinní uhrádzať mesačne vopred na

účet domu v banke (t.j. najneskôr posledný deň predchádzajúceho mesiaca musia byť platby pripísané na tento účet) a v stanovenej výške (čl. 4, ods. 1 „Zmluvy“). V prípade omeškania s platbami, nižšej úhrady, ako je určená v mesačnom zálohovom predpise, je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

- Dňom otvorenia účtu v banke, ale najneskôr do 1. 1. 2008 s účinnosťou od 1. 1. 2008 vzniká povinnosť pre užívateľov bytov (vlastníkov, ale i nájomcov) zmeniť si trvalé príkazy súvisiace s platením úhrad za užívanie bytu na príslušný účet. Uvedená povinnosť sa vzťahuje na všetky peňažné ústavy.

- Dňom 1.1.2008 sa končí možnosť úhrad za užívanie bytu cez pokladňu družstva. Pokladňa bude slúžiť len na výber platieb v prospech správcu (platby poplatkov, splátka anuity, úhrada faktúr).

- Najneskôr v deň odovzdania zálohového predpisu za užívanie bytu s platnosťou od 1.1.2008 (do 10.12.2007) obdržia všetci užívatelia bytov (vlastníci a nájomcovia), ktorí neplatia úhrady cez peňažné ústavy nové zložky. Doterajšie zložky strácajú dňom 1.1.2008 svoje opodstatnenie (platnosť). Vychádzajúc z uvedených termínov je potrebné upozorniť na povinnosť uhrádzať platby v mesiaci december 2007 na doteraz platné účty. Uvedená potreba vyplýva zo zámeru zabezpečiť plynulý prechod na platby na nový účet.

- O ďalších možnostiach a spôsobe úhrad za užívanie bytov (priame platby v Ludovej banke, inkaso cez SIPO) Vás budemečas informovať.

2. Zásady pre tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj zásady hospodárenia s jeho prostriedkami sú podrobne uvedené v „Zmluve o výkone správy“ čl. 6, ods. 1 až 10.

3. Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenie spojené s užívaním bytov je riešený v čl. 7 „Zmluvy o výkone správy“. V uvedenej oblasti je potrebné poukázať na niektoré zásadné zmeny oproti doterajšiemu systému.

- Vychádzajúc z ustanovenia § 10, ods.6 zákona sa pri mesačnom predpise, ako aj rozúčtovaní úhrad za plnenie zohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu, čo znamená, že:

- náklady na upratovanie spoločných priestorov
- náklady na elektrickú energiu spotrebovanú na osvetlenie spoločných priestorov a prevádzku výťahov
- úhrady za používanie výťahov sa budú rozpočítavať podľa počtu osôb v byte (osobomesiacov)

- Čl. 7, ods. 4 „Zmluvy“ hovorí, že správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku z vyúčtovania, ak na účte domov nie je dostatok finančných prostriedkov, nakoľko správca zodpovedá za záväzky len do výšky prijatých úhrad.

Písomné hlasovanie

Zákon č. 268/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov priniesol, okrem iného, aj inštitút písomného hlasovania, ktoré doteraz zákonom u správcovských spoločností upravené nebolo.

Hlavným dôvodom zavedenia písomného hlasovania boli negatívne skúsenosti zo schôdzí vlastníkov, ktoré v mnohých prípadoch pre nezáujem vlastníkov sa ich zúčastňovať, neboli uznášaniaschopné. Písomné hlasovanie je v zákone uvedené v § 14 ods. 6. Je ho možné využiť v prípadoch, ak nejde o hlasovanie kvalifikovanou, t.j. 2/3 väčšinou.

Písomné hlasovanie nie je možné uskutočniť v prípade, pokiaľ sa rozhoduje v súlade s § 14 ods. 3 zákona:

- o úvere a zabezpečení úveru
- o zmluve o vstavbe a nadstavbe bytov, alebo nebytových priestorov v dome
- o zmene formy výkonu správy.

Písomné hlasovanie môže navrhnúť správca alebo zástupca vlastníkov. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým (oznamom na informačnej tabuli v každom vchode). Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5. pracovných dní od pi-

somného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15. dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká /§ 14, ods. 6/.

Písomná forma hlasovania bude využívaná aj pri schvaľovaní novej zmluvy o výkone správy, ktorú obdržíte v priebehu mesiaca október 2007. Hlasovanie na dome, za spolupráce OSBD Nitra, bude riadiť splnomocnený zástupca vlastníkov bytov, ktorý Vám doručí oznámenie o termíne písomného hlasovania spolu s hlasovacím lístkom. Termín písomného hlasovania bude súčasne oznámený na informačnej tabuli každého vchodu bytového domu. Po vyplnení hlasovacieho lístka je potrebné odovzdať ho zástupcovi vlastníkov, ktorý spolu s ďalšími dvoma vlastníckymi vyhodnotí hlasovanie. O výsledku hlasovania bude zástupca vlastníkov informovať ostatných vlastníkov oznámením na informačnej tabuli a tiež bude informovať správcu.

Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov bytov

Keď sme pred tromi rokmi na schôdzach vlastníkov volili splnomocnených zástupcov vlastníkov, vtedy platnej novele zákona č.367/ 2004 Z.z., neboli taxatívne v zákone uvedené ich povinnosti ale ani právomoci. Odvodili sme si ich zo skúseností z práce predsedov výborov členských samospráv, s ktorými máme dlhoročné skúsenosti. Novela zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá vyšla pod číslom 268/2007 Z.z., legislatívne upravila postavenie zástupcov vlastníkov. Pre Vašu informovanosť, práva a povinnosti zástupcu vlastníkov uverejňujeme v zmysle zákona.

Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcovi zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 podľa § 14.

1. Zástupca vlastníkov sa volí na schôdzi vlastníkov podľa § 14 ods.2 zákona:

"Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených".

2. Funkčné obdobie zástupcu vlastníkov nie je obmedzené a je závislé od vôle vlastníkov.

Rozsah právomocí, oprávnení a styk zástupcu vlastníkov so správcovi:

- Úsek riaditeľa:
 - úzko spolupracovať s referátom "členských vzťahov" pri zabezpečovaní, ktoré nevoláva správca
 - v spolupráci s garantom za príslušný bytový dom zabezpečiť oznámenie o výsledku hlasovania (uznesenie) zo schôdze vlastníkov do 5-tich pracovných dní spôsobom v dome obvyklým (na nástenku do každého vchodu)
 - má oprávnenie navrhnúť písomné hlasovanie, ktoré nahrádza schôdzu vlastníkov
 - písomné hlasovanie nie je možné ak ide o rozhodovanie v súlade s § 14 ods.3 zákona: " ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov v bytov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5-tich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým
 - má oprávnenie kontrolovať splnomocnenie, ktorým vlastník bytu splnomocnil inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala

(Pokračovanie na 4. str.)

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

V priebehu mesiaca október obdržia všetci vlastníci na podpis „Zmluvu o výkone správy“, ktorá je prispôbená ustanoveniam § 8a násl. Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre Vašu možnosť dôkladne sa so zmluvou oboznámíť uverejňujeme plné znenie zmluvy, ktorú Vám už v spomínanom mesiaci október predložíme na podpísanie.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

pre bytový dom
uzavretá podľa ustanovení § 8a násl.Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon)

Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

- Okresné stavebné bytové družstvo so sídlom v Nitre, Dlhá ul., č.4
Zastúpené: Ing.Peter Mikéci, prokurista
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, vl.č.10011/N
IČO: 36 526 029
DIČ: 2021378821
IČ DPH: SK 2021378821
ako správca (ďalej len „správca“).
a
- Vlastníci bytov v bytovom dome na ul. v
Meno a priezvisko, číslo bytu, dátum narodenia
.....
.....
ako vlastníci bytu (ďalej len „vlastníci bytu“)

Článok 2 PREDMET ZMLUVY

- Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy bytového domu v na ul., č.o., č.súp., postavenom na parc.č., k.ú., zapísanom na LV č., ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome :
- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, pozemku a príslušenstva bytového domu,
 - služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - vedenie účtu bytového 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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok 3 PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
- Pri správe domu je správca povinný:**
 - hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
 - dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
 - podľa návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa zákona (záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov), ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - podľa návrh na exekučné konanie,
 - zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom.

3. Správa o činnosti

- Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu uvedeného v čl.2 tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
- Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v dome.
- Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za plnenia v lehote podľa bodu 3.1. tohto článku, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

4. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:

- spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo udržiavať a opravovať v rozsahu podľa potreby a požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
- zabezpečovať plnenia spojené s bývaním, a to najmä:
 - dodávku tepla, teplej úžitkovej vody,
 - dodávku studenej vody,
 - odvod odpadových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
- vykonávať:
 - opravy a údržbu výťahov,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a zariadení domu,
 - požiarnu ochranu,
 - poistenie domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome,
 - havarijnú službu,
 - odborné skúšky a odborné prehladky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým plynových zariadení, výťahov, bleskozvodov, elektrozariadení a výmeny vodomerov v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

- Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej so správou domu, a to:
 - V oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu.
 - V oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu staveb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich odborných skúšok a odborných prehladok, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a služieb.
 - V oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, vykonáva vyúčtovanie platieb za plnenia a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vyhotovuje správu o činnosti za predchádzajúci rok, zabezpečuje styk s bankou.

- Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenie podľa čl.4, ods.1 tejto zmluvy pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

- Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

- Správca je povinný viesť samostatné analytické účty za dom špecifikovaný v čl.2 zmluvy. Správca vedie tieto prostriedky pre tento bytový dom na účte č. vedenom Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke.

- Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správa 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, ktoré smeruje proti majetku správcu.

- Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov vlastnými zamestnancami (vo vlastnej réžii) alebo tretími osobami (dodávateľsky). Vlastnými zamestnancami vykonáva túto službu odplatne za čiastku 225,-Sk/hodinu bez DPH. Túto platbu môže správca zvýšiť o infláciu vyhlásenú ŠÚ SR za predchádzajúci rok počnúc rokom 2009. Akákoľvek iná zmena tejto platby je možná len dohodou oboch zmluvných strán.

- Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnúť do dokladov za predchádzajúci rok týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv na ich požiadanie v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti, ktorá môže byť ústna, telefonická, písomná alebo podaná elektronicky.

- Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškani s platbami na vznikajúci nedoplatok presahujúci výšku mesačného zálohového predpisu i s upozornením na výšku zmluvnej pokuty jedenkrát štvrtročne.

- Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.

- Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využitia spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, užívanie výťahov, upratovanie.

- Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dohodnúť v prospech vlastníkov bytov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome o výbere dodávateľa.

- Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov v dome vzniknuté pri výkone správy až 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 v dome iba, ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

- Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vráti do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov.

Článok 4 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

1. Vlastníci bytov sú povinní uhrádzať:

- mesačne vopred uhrádzať na účet vlastníkov správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu určené v mesačnom zálohovom predpise.
- mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet vlastníkov vo výške schválenej vlastníkmi. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- mesačne platbu za výkon správy podľa zálohového predpisu na príslušný rok.

2. Vlastníci sú ďalej povinní:

- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä počas zabezpečovať opravy a údržbu.
- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a je povinný dodržiavať domový poriadok v bytovom dome.
- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závadu a poškodenia, ktoré v iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor v jeho vlastníctve.
- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu z dôvodu ohliadky alebo opravy. Prístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak ide o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady a sankcie vzniknuté s nesprístupnením bytu.
- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovať horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať

a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu, elektrických, vodovodných, plynových, kanalizačných rozvodov a rozvodov ústredného kúrenia v dome.

- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu.

- V prípade, že vlastník bytu v byte nebýva alebo sa na tejto adrese nezdrúže, je povinný nahlásiť správcovi kontaktnú adresu na území SR. V prípade, že sa na území SR nezdrúže, oznámi správcovi kontaktnú osobu s adresou na území SR.
- Vlastník bytu je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov v súlade s čl.3, bod 14 formou prehlásenia nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré byt užívajú najneskôr pri ročných odpočtoch tepla, teplej a studenej vody.
- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závädy na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore (merače pretečeného množstva studenej a teplej vody a pomerové rozdeľovače tepla). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

- S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže vykonávať stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru len s predchádzajúcim súhlasom správcu a s povolením príslušného stavebného úradu. Nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu (napr. farba a tvar okien, narušenie statiky).

- Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
 - hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor,
 - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo domu,
 - sústavne narušuje spokojné bývanie ostatných vlastníkov,
 - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
 - porušuje dobré mravy v dome,
 - neplní rozhodnutia uložené súdom, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.

- V prípade poskytnutia úveru na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu sa vlastník bytu zaväzuje splatiť zostatok úveru a úroku pripadajúceho na jeho byt.

- V prípade omeškania s platbami podľa odst.1 je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- Vlastníci bytu sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti (najmä počty osôb v byte) rozhodujúce pre určenie platieb za užívanie bytu a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.

- Vlastníci bytu v bytovom dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov bytu voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok 5 SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Schôdza vlastníkov

- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- Schôdzu vlastníkov **zvoláva** správca. Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o konaní schôdze doručuje vlastníkom zástupca vlastníkov na protipodpis alebo vhodením do poštovej schránky, pričom vhodenie potvrdia najmenej dve osoby. U tých vlastníkov, ktorí v byte nebývajú, im oznámenie o konaní schôdze zašle správca poštou na ich kontaktnú adresu.
 - Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od dňa konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu.
 - Okrem správcu môže zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vhodením do poštovej schránky za prítomnosti dvoch svedkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu.

2. Hlasovanie

- Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas. Jeden hlas za byt v spoluvlastníctve je platný, ak rovnako hlasujú všetci spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov uvedených v bode 2.3. čl.5 zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov. To neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 2.3. čl.5 tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien alebo o jej zánik, o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, rozhodovanie o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak, ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (je potrebná dvojtretinová väčšina), vyslovenie súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi, súhlas s prevodom nebytového priestoru v dome, na ktorý bola poskytnutá štátna dotácia.
- Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome rozhodujú o:
 - úvere a zabezpečení úveru,
 - stavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
 - zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve,
 - zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak, ako podľa spoluvlastníckeho podielu, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.

- Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.

- Vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu alebo spoluvlastníka, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo predsedajúcemu schôdze.

5. O každom rokovaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov, zapisovateľ a overovatelia. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, splnomocnenia, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 2.3. tohto článku tejto zmluvy, môže správca alebo zástupca vlastníkov (ak zvoľáva schôdzu zástupcov vlastníkov na žiadosť štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, po tom, čo správca na žiadosť týchto vlastníkov schôdzu nezvolal) navrhnuť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termín hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu na informačnej tabuli vo vchodoch domu. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, t.j. vyvesením na informačnej tabuli vo vchodoch domu, a tiež správcovi. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 2.2. tohto článku tejto zmluvy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledkov hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

7. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ustanovení bodu 2.2. a 2.3. tohto článku tejto zmluvy a § 14 zákona.

8. Zástupcovia vlastníkov bytov môže byť vyplácaná odmena schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok 6

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ak sa vlastníci dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dohodli inak.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov financujú aj opravy balkónov a lodžii.

3. Prostriedky fondu sa používajú aj na financovanie:

- revízie vyhradených technických zariadení (výfahy, bleskozvody, elektrozaradenia, tlakové nádoby, plynové rozvody vrátane plynových spotrebičov v bytoch,
- vybavenie meracou a regulačnou technikou v bytoch,
- základnej technickej vybavenosti domov (podľa realizačného projektu),
- deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie v bytových domoch a bytoch.

Ďalej sa prostriedky fondu opráv používajú na financovanie opráv a údržby, ktoré sa priamo dotýkajú bytu. Ide o :

- vodoinštalčný rozvod po centrálny uzáver v byte vrátane meračov pretečeného množstva vody,
- plynový rozvod po uzáver k plynovému spotrebiču,
- vykurovanie vrátane vykurovacích telies a ventilov ústredného kúrenia v byte,
- kanalizačný rozvod vrátane odbočiek v inštallačnej šachte.

4. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov bytov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa tieto vrátia späť do fondu prevádzky údržby a opráv.

6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.

7. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných priestorov v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vznikli pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

9. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu a nebytového priestoru len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.

10. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:

- a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený bezodkladne haváriu odstrániť a úhradu vykonaných prác vykonať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
- b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvihacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia. Na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
- c) bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu 20 000,-Sk na jednu opravu, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa, najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov. Opravy sa realizujú na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov,
- d) opravy a údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu uvedenú pod písm. c) schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia čl.5, bod 2.2. a 2.3. tejto zmluvy,
- e) v prípade výberu dodávateľa na dodávku tovaru, prác a služieb schôdza vlastníkov zvolí svojich zástupcov na posudzovanie ponúk, ktorí spolu so správcom najvhodnejšie ponuky predložia v súlade s čl.3, bod 14 tejto zmluvy na ďalšiu schôdzu vlastníkov, aby rozhodla nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov o výbere dodávateľa,
- f) správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo majetku. O takomto opatrení v lehote 3 pracovných dní informuje zástupcu vlastníkov,
- g) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne

vyplývajúce z poistnej udalosti prijíma správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednávajú spoločnosť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z fondu.

11. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok 7

SPÔSOB ROZÚČTOVANIA NÁKLADOV ZA POSKYTNUTÉ PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME

1. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivých vlastníkov nasledovne:

- A/ podľa úžitkovej plochy bytu:**
Do úžitkovej plochy bytu sa počíta celá plocha bytu vrátane podielu plochy balkónov, lodžii,
- a) poistné – ide o poistenie bytového domu vrátane domového príslušenstva,
 - b) zrážková voda – úhrada za zrážkovú vodu vodáňňam a kanalizáciám, ide o úhradu za odtok vody zo stiech do spoločnej kanalizácie,
- B/ podľa počtu osôb v byte (osobomesiace):**
- a) čistenie – náklady za upratovanie spoločných priestorov, t.j. mzda a odvody do fondov za upratovačky a potreba čistiacich potrieb,
 - b) elektrická energia – ide o náklady na elektrickú energiu spotrebovanú na osvetlenie v spoločných priestoroch, prevádzku výťahov,
 - c) úhrada za používanie osobného výťahu – náklady na odmeny a odvody do fondov za dozorcov výťahov.

C/ podľa bytov:

- a) správa – predstavuje náklady spojené so zabezpečovaním výšky užívaných bytov pre jednotlivé byty a stanovuje sa rovnakým dielom na všetky byty,
- b) náklady na zvolanie schôdze vlastníkov v príslušnom bytovom dome okrem nákladov na výročnú, hodnotiacu schôdzu, ktorú na vlastné náklady zvoľáva správca. Ide o náklady na pozvánky, poštovné, miestnosť a pod.

D/ podľa nameraného množstva:
Spôsob merania spotreby a rozpočítavania nákladov tepelnej energie na vykurovanie, dodávku TÚV, studenej vody použitej na prípravu TÚV, vodného a stočného riešia osobitné predpisy (zákon č.657/2004 Z.z. O tepelnej energetike, Vyhláška č.630/2005 Z.z.).

E/ havarijná služba :

- Alternatíva 1: paušálny poplatok vo výške 5,-Sk/mesiac/byt bez DPH a hodinová zúčtovacia sadzba za výkon havarijnej služby 250,-Sk/hod bez DPH.
- Alternatíva 2: hodinová zúčtovacia sadzba za výkon havarijnej služby 250,-Sk/hod bez DPH, účtovanie odjazdených km, a to vo výške 31,-Sk/km bez DPH a platba za výjazd vozidla havarijnej služby vo výške 300,-Sk bez DPH.

Poznámka: u konkrétnej zmluvy o výkone správy na príslušný dom bude uvedená tá alternatíva, ktorá bola schválená na schôdzi vlastníkov.

F/ podľa počtu meračov
- merač pretečeného množstva na studenú a teplú vodu (vodomer) 10,-Sk za mesiac za jeden kus

2. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov (rozdiel medzi uhradenými preddávkami a skutočnými nákladmi) zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov v dome najneskôr do 31.5. príslušného roka za predchádzajúci kalendárny rok.

3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet vlastníkov uvedený v čl.3, bod 8 zmluvy. Vyúčtovanie sa doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov. V prípade, že sa vlastník v byte nezdrúžje, doručuje správca vyúčtovanie poštou na jeho poslednú známu adresu. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.

4. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytu vyčíslený aktuálny preplatok k 31.5. príslušného roka. V prípade, ak vlastník bytu uhradí mesačné platby poukazovaním z účtu, vráti sa mu vyčíslený preplatok na tento účet. Uvedené platí aj v prípade úhrad za užívanie bytu cez SIPO. V ostatných spôsoboch úhrady (najmä poštové poukážky) je správca oprávnený tento preplatok započítať do platieb na ďalšie obdobie. Aktuálnym preplatom sa rozumie preplatok po zohľadnení prípadného nedoplatku na úhradách za užívanie bytu k 31.5. príslušného roka.

5. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením si povinnosti podľa bodu 3 a 4 tohto článku, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

4. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatu, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov, nakoľko správca zodpovedá za záväzky len do výšky prijatých úhrad (čl.3, bod 16 zmluvy).

Článok 8

ZÁSADY URČENIA VÝŠKY POPLATKU NA SPRÁVU

1. Odmena správcu za výkon správy podľa tejto zmluvy je stanovená v sume 150,-Sk bez DPH mesačne za každý byt alebo nebytový priestor v dome. Táto suma je splatná vždy do konca predchádzajúceho mesiaca a platí sa spoločne s preddávkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Výšku odmeny za výkon správy môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok počnúc rokom 2009.

2. Správca je oprávnený po skončení príslušného mesiaca previesť z účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty a nebytové priestory na svoj účet.

3. Akákoľvek iná zmena výšky odmeny za výkon správy je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

4. V prípade zavedenia _ od roku 2009 sa výška odmeny v Sk prepočíta konverzným kurzom vyhláseným Národnou bankou SR.

Článok 9

POISTENIE

1. Vlastník splnomocňuje správcu, aby v jeho mene uzavrel poistnú zmluvu, ktorou poistí rozsah pripadajúci na jeho byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu tak, aby súhrne so všetkými vlastními bytov a nebytových priestorov domu bol zachovaný aspoň doterajší rozsah poistenia domu (čl.3, bod 4c) a zaväzuje sa podieľať na platení poistného dohodnutého v poistnej zmluve v rozsahu pripadajúcom na prevedený byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

2. Pre poistenie sú záväzné všeobecné poistné podmienky, z ktorých sú vybrané nasledovné **poistné riziká:**

- riziko škôd spôsobených požiarom,
- úder blesku,
- výbuch,
- víchrica alebo krupobitie,
- voda z vodovodného zariadenia (voda unikajúca v dôsledku poruchy z privádzajúceho a odpadového vodovodného systému vrátane armatúr, vykurovacieho systému vrátane vykurovacích telies a s nimi súvisiace zariadenia), t.j. spoločné rozvody vody, tepla a plynu.

Poistenie sa nevzťahuje na:

- škody spôsobené skratom elektrického vedenia v byte skratom nerozšíri ďalej, prepätím alebo indukciou na elektrických alebo elektronických zariadeniach,
- škody spôsobené vniknutím atmosférických zrážok do budovy, ak k nemu neprišlo vplyvom poškodenia stavebných súčastí následkom víchrice alebo krupobitia,
- škody spôsobené spätným vystúpením odpadovej vody z verejného kanalizačného potrubia, pri vykonávaní tlakových skúšok, sadaním pôdy.

3. Poistený sa podieľa na poistnom plnení z každej poistnej udalosti pevne stanovenou sumou (spoluúčast).

4. Poistený je povinný udržiavať všetky uvedené zariadenia (spoločné rozvody vo-

dy, plynu, ústredného kúrenia) prechádzajúce jeho bytom v prevádzkyschopnom stave a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu.

Článok 10

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci bytu splnomocňujú správcu na právne úkony v jeho mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl.3, ods.4, písm. a, b, c. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov.

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

3. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich mu z predmetu tejto zmluvy. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak tento odsúhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy najmä o nájme spoločných priestorov a spoločných častí domu, ak s prenájom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

4. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.

5. a) Vlastníci bytu v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že nemajú žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bezodkladne (najneskôr do 15 dní po zápise v katastrí nehnuteľností). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu. b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov bytu v dome. Každý nový vlastník bytu v dome je povinný prístupíť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu v dome od zmluvy o výkone správa, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

6. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

7. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci bytu 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 súd, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytu oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci bytu dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci bytu povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

8. Vlastníci bytu splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájomom a bežnou prevádzkou spoločných priestorov v dome v súlade s § 14 zákona.

9. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv - § 123 a nasl. ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy - § 724 a nasl. Na účely DPH je táto zmluva považovaná ako obdobná príkaznej zmluve a jej právnenmu režimu najmä v ustanoveniach čl.3, ods.4, pís. a, b, c.

10. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a zariadení domu, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí, ktoré má za následok vznik škody.

Článok 11

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitú dobu. Správca alebo vlastníci bytov môžu zmluvu vypovedať s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytu môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov podľa § 14 Zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

2. Podľa ustanovenia § 8a, ods.1 Zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluvy o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ust.§ 14 Zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisov, každému vlastníkovi bude doručený jeden výtlačok tejto zmluvy.

5. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda účinnosť 1.1.2008. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť doteraz uzavretá zmluva o výkone správy.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpisali ju v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

7. a) zmluva bola schválená na schôdzi vlastníkov bytového domu dňa
b) zmluva bola schválená na základe písomného hlasovania konaného v dňoch

V Nitre dňa

Správca: Vlastník bytu č.1:

Stránkové dni na OSBD Nitra

.....	od 8.00 hod. do 15.30 hod.
.....	od 8.00 hod. do 17.00 hod.
.....	od 11.00 hod. do 12.00 hod.

Z á s a d y styku technického úseku OSBD NITRA s vlastníkami a nájomníkmi bytov

V záujme zavedenia jednotného a správneho postupu pri zabezpečovaní opráv, údržby a rekonštrukcií vypracoval Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre, ako správca bytových domov (ďalej správca), tieto zásady, podľa ktorých sa riadi činnosť technického úseku správcu a vlastníkov bytov prostredníctvom zástupcu vlastníkov na bytových domoch. I tieto zásady, ako všetky ostatné smernice, ktorými sa riadi činnosť správcu, bolo potrebné novelizovať, teda prispôbiť novele zákona.

I. Plánovanie opráv

Správca je povinný prostredníctvom technického úseku vypracúvať ročný plán opráv bytového domu, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu. Ročný plán sa schvaľuje do konečnej podoby na schôdzi vlastníkov. V ročnom pláne technický úsek plánuje vykonanie cyklických opráv, bežných opráv, generálnych opráv a modernizácie podľa skutočných potrieb domu. Plán obsahuje vecný rozsah s vyčíslením plánovaného nákladu na ich vykonanie.

Plán sa spracováva v spolupráci so zástupcom vlastníkov. Správca je povinný na schôdzach vlastníkov oboznámiť (prerokovať) vlastníkov s vecným rozsahom plánovaných opráv, s finančnými nákladmi na ich realizáciu a v tom smere prijať záväznú uznesenie. Pri tvorbe plánu sa musí predovšetkým vychádzať z finančných prostriedkov na fonde opráv. V prípade vážnych príčin, ktoré zabránia plneniu plánu, je technický úsek povinný informovať zástupcu vlastníkov a navzájom dohodnúť ďalší spôsob riešenia. Zástupcovia vlastníkov sú povinní predložiť správcovi písomné objednávky na vykonanie opráv.

II.

Výkon prác pri údržbe bytového fondu

1. Správca svoje kapacity v bežnom roku sústreďuje na výkon opráv a údržby, podľa schváleného ročného plánu. Technický úsek oznámi zástupcovi vlastníkov začiatok prác s dostatočným časovým predstihom a prerokuje konkrétne podmienky realizácie prác a v prípade potreby aj formou oznamu na vývesnej tabuli v dome. Pri náročnejších prácach je zástupca vlastníkov podľa možnosti povinný zabezpečiť v dome potrebné priestory (dočasný sklad, prezliekareň zamestnancov a odborné miesta energií).

2. Požiadavky na vykonanie opráv, ktoré nie sú obsiahnuté v ročnom pláne, predkladá zástupca vlastníkov na predpísanom tlačive (objednávka na vykonanie prác), ktoré musí byť vyplnené podľa predtlača a opatrené pečiatkou a podpisom zástupcu vlastníkov. V prípade neúplnej objednávky túto technický úsek (príslušné stredisko údržby) neprevzme a práce nebude realizovať. Zástupca vlastníkov je povinný uviesť na objednávke na opravu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu osobu, ktorá po vykonaní prác potvrdí v riadnom pracovnom čase pracovný list (prevzatie prác) zamestnancomi príslušného strediska údržby (ďalej SÚ)

V prípade, že zástupca vlastníkov nie je schopný zabezpečiť - splnomocníť osobu na prevzatie a potvrdenie vykonanej práce, je povinný dostaviť sa na príslušné stredisko údržby do troch pracovných dní za účelom dodatočného potvrdenia vykonanej opravy. V opačnom prípade sa považuje, že opravy boli vykonané v rozsahu uvedenom na pracovnom liste.

V prípade, ak po vykonaní prác na spoločných častiach a zariadeniach domu nedôjde k ich následnému prevzatíu a potvrdeniu zástupcom vlastníkov alebo ním poverenou osobou, je zamestnanec SÚ povinný jedno vyhotovenie (kópiu) pracovného listu vhradiť do poštovej schránky zástupcu vlastníkov.

3. Požiadavky - objednávky na vykonanie opráv v bytoch si písomnou formou uplatňujú vlastníci, resp. nájomcovia. Pokiaľ ide o opravy v plnom rozsahu hradené zo strany vlastníka (nájomníka), nie je potrebné, aby objednávky na vykonanie opráv boli odsúhlasené - potvrdené zástupcom vlastníkov.

V prípade, ak sa jedná o opravy spoločných zariadení v byte (systém ÚK, spoločné rozvody v inštaláčnej šachte a pod.), objednávka na vykonanie opráv musí byť potvrdená zástupcom vlastníkov (pečiatka a podpis). Vykonané práce v byte preberá a podpisom potvrdzuje vlastník (nájomca), pričom má povinnosť kontrolovať najmä vecný rozsah prác a správnosť vyčíslenia odpracovaných hodín.

4. Havária a poruchy, ktoré ohrozujú statiku domov, životnosť konštrukčných prvkov, ktoré by mohli spôsobiť ohrozenie životného prostredia, Technický úsek odstraňuje podľa možnosti ihneď, najneskôr však do 24 hodín. Nahlásenie porúch sa vykonáva telefonicky, osobne alebo písomne. Technický úsek nahlásenie poruchy eviduje a evidenciu je povinný na požiadanie zástupcu vlastníkov predložiť. Za takého práce sa považujú poruchy zdravotníckych inštalácií, pri ktorých dochádza k zhoršeniu alebo prerušeniu odtoku splaškov, úniku plynu, poruchy el. inštalácie, ktoré môžu spôsobiť závažnú z hľadiska požiarnej ochrany, iné poruchy ohrozujúce životnosť a stabilitu konštrukčných prvkov a poruchy zistené, ako závažná z hľadiska požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia.

5. Mimo prác pri odstránení havárií technický úsek bez objednávky zabezpečuje všetky odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou bytového domu (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektro zariadenia, bleskozvody, tlakové nádoby). Úlohy v tomto smere zabezpečuje správca v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi v zmysle stanoveného harmonogramu pre jednotlivé zariadenia takto:

- **Odborné prehliadky** elektrických zariadení a bleskozvodov sa vykonávajú každých 5 rokov
- **Odborné prehliadky** plynových zariadení - rozvodov a spotrebičov (prietokové ohrievače a plynové sporáky)
 - plynových rozvodov každé 3 roky
 - plynových spotrebičov každý 1 rok
- Odborné skúšky plynových zariadení - rozvodov a spotrebičov (prietokové ohrievače a plynové sporáky)
 - plynových rozvodov každých 6 rokov
 - plynových spotrebičov každé 3 roky
- **Odborné prehliadky** a skúšky zdvíhacích zariadení
 - odborné prehliadky každé 3 mesiace
 - odborné skúšky každé 3 roky
 - úradné skúšky za účasti technickej inšpekcie každých 6 rokov

Technický úsek zároveň zabezpečuje odstránenie závad uvedených v protokoloch z týchto prehliadok v stanovených termínoch. Zástupca vlastníkov má právo kontroly všetkých záznamov a záležitostí týkajúcich sa týchto periodických prehliadok. Technický úsek vykonávanie prehliadok plánuje a s plánom oboznamuje zástupcu vlastníkov.

Technický úsek zodpovedá za správnosť a úplnosť protokolov, ako aj za správnosť účtovných dokladov.

III. Fakturácia a kontrola vykonaných prác

1. Zamestnanci údržby môžu práce vykonať len na základe pracovného príkazu. Vypísanie (vytlačenie) pracovného príkazu zabezpečí dispečer údržby. Pracovný príkaz musí byť vyplnený podľa predtlača. Pred odovzdaním zamestnancomi SÚ musí mať tieto náležitosti :

- úplnú adresu (meno, priezvisko, číslo vchodu)
- číslo žiadosti
- číslo pracovného listu
- požadovaná práca (oprava, výmena)
- meno majstra
- meno údržbára
- deň a hodinu vykonania práce
- zaznačiť prácu v dielni
- zaznačiť limit na cestu a výber materiálu zo skladu.

S takto vyplneným pracovným listom, ku ktorému je pripojená aj objednávka, si prevezme zamestnanec SÚ v sklade materiál. Po príchode do bytu vlastníka (nájomníka) si zamestnanec SÚ zaznačí do pracovného listu čas príchodu a vykoná opravu, prípadne výmenu. Po skončení práce zaznačí do pracovného listu postup (popis práce), uvedie presný čas ukončenia práce a dá potvrdiť vykonanú prácu podpisom vlastníka (nájomníka) a odovzdá mu kópiu pracovného listu vrátane výdajky. Po návrate na stredisko údržby odovzdá majstrovi pracovný list, objednávku na opravu a druhopis výdajky materiálu. Zhodnotenie výkonov - fakturáciu sú majstri údržby povinní zabezpečiť do 3 dní po vykonaní práce.

Neproduktívne stratové časy na výber materiálu a cestu na pracovisko tam a späť, ktoré môžu byť vykázané v pracovných príkazoch, sú pre jednotlivé strediská údržby nasledovné :

SÚ Chrenová: sídl. Chrenová II a IV	20 minút
sídl. Chrenová I a III	30 minút
Staré mesto (Stračia cesta, Hodžova, Prednádražie, Zobor, Párovce)	45 minút

SÚ Klokočina: sídl. Párovce - Staré mesto	
sídl. Klokočina I,II, III, Čermáň	30 minút
Mlynárce Diely	45 minút

SÚ Vráble: pre všetky bytové domy	30 minút
---	----------

2. Bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresiahne sumu 20 000,- Sk na jednu opravu (resp. inú sumu odsúhlasenú na schôdzi vlastníkov), je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov, postačuje doložiť potvrdenú objednávku od zástupcu vlastníkov na vykonanie opráv.

3. Opravy, údržba a rekonštrukcie presahujúce sumu 20 000,- Sk (resp. inú sumu odsúhlasenú na schôdzi vlastníkov) schvaľujú vlastníci, prípadne nimi splnomocnení zástupcovia podľa zákona č. 182/93 Z.z. v platnom znení. Pri obstarávaní služieb, prác a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

4. Práca pri údržbe a opravách zdvíhacích zariadení sa zaznamenáva okrem pracovného listu aj do "knihy výťahu", uloženej v strojovni výťahu. Pracovné listy zástupcovia vlastníkov nepodpisujú, ale majú možnosť nahliadnutia do podkladov na príslušnom stredisku údržby.

5. Faktúry za práce zabezpečované formou dodávateľskej údržby kontroluje podľa odsúhlaseného rozsahu poverený zamestnanec technického úseku prípadne zástupca vlastníkov, ak si to vyžaduje.

Používanie fondu opráv

1. Prostriedky fondu opráv sa používajú na financovanie opráv a údržby spoločných častí a zariadení, a to konkrétne na opravy striech, výťahov, chodieb schodísk, balkónov, loggií, práčovní, kotolní, nosných konštrukcií bleskozvodov, kanalizačných, elektrických, plynových a vodoinštaláčnych rozvodov, ako aj na financovanie nasledovných úkonov:

- odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení (výťahy, bleskozvody, elektro zariadenia, tlakové nádoby, plynové rozvody vrátane plynových spotrebičov v bytoch
- vybavenie meracou a regulačnou technikou v bytoch
- základnej technickej vybavenosti domov (podľa realizačného projektu)
- deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie v bytových domoch a bytoch.

2. Ďalej sa prostriedky fondu opráv používajú na financovanie opráv a údržby, ktoré sa priamo dotýkajú bytu. Jedná sa o:

- vodoinštaláčny rozvod po centrálny uzáver v byte vrátane meračov pretečeného množstva vody
- plynový rozvod po uzáver k plynovému spotrebiču
- vykurovanie vrátane vykurovacích telies a ventilov ÚK v byte
- kanalizačný rozvod vrátane odoberiek v inštaláčnej šachte

3. Všetky výmeny a opravy konštrukčných prvkov v byte, okrem prípadov uvedených v ods. 1 a 2 súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bez ohľadu na výšku nákladov, si hradí vlastník (nájomník) bytu.

Jednou z položiek v Zálohovom predpise za služby spojené s užívaním bytu je platba poisťného. OSBD Nitra ako správca bytových domov má dojednané zmluvné poistenie v poisťovni Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s. - regionálne riaditeľstvo Nitra. Rámcovou poisťnou zmluvou je kryté poistenie budov (vrátane bytov) v oblasti zodpovednosti za škodu (škody vzniknuté po poruchách na spoločných rozvodoch) - rozvody vody v inštaláčnej šachte vrátane meračov, stupačkách ústredného kúrenia vrátane vykurovacích telies a ventilov na nich, elektrické rozvody len v prípade, že ide o prvotný vznik elektroporuchy (napr. skrat) elektrozariadeniach umiestnených na chodbách domov. Likvidácia škody sa týka aj poisťných udalostí, ktoré vznikli po atmosférických zrážkach (dážď, sneh) cez poškodenú strechu, resp. cez poruchy na fasáde. V poisťných podmienkach je teda zahrnuté aj komplexné poistenie voči živlu, vrátane vzniku požiaru. Čo sa týka poistenia budov, v poisťnej zmluve je zahrnuté aj poistenie voči odcudzeniu hydrantových hadíc, tu však treba pamätať na to, že pri takýchto udalostiach je potrebné, aby boli splnené dané podmienky, t.j. páchatel

Niekoľko slov k poisťnému

prekoná prekážku, ktorá zabezpečuje tieto zariadenia. Platba uvedeného poisťného sa týka bez rozdielu všetkých užívateľov bytov, ktoré sú v správe OSBD Nitra, t.j. nájomcov i vlastníkov bytov.

Čo rozumieme pod poisťnou udalosťou? Predovšetkým ide o také udalosti, ktoré vzniknú náhodile, napr. pri vyššie uvedených poruchách. Poisťnou udalosťou nie napr. dlhoročné postupné plesnivenie stien. Keď dôjde k vzniku poisťnej udalosti, užívateľ bytu by mal túto skutočnosť čím skôr oznámiť, a to v prípade, že má individuálne dojednané poistenie svojo bytu, svojej zmluvnej poisťovni. V prípade, že takéto poistenie nie je, tak pri poisťných udalostiach, ktorých okruh je uvedený vyššie a týka sa zodpovednosti za škodu zo strany správcu domu, je potrebné kontaktovať pracovníčku OSBD Nitra Mgr.Sliškovú, ktorá predmetné záležitosti vybavuje.

Vzhľadom na to, že nie všetky poisťné udalosti vznikajú ako následok uvádzaných skutočností a reálne môžu vzniknúť aj ako osobné zodpovednostné škody (napr.porucha vodovodných batérií, činnosť práčiek, či iných spotrebičov, poruchy na prívodoch vody alebo odpadov mimo inštaláčnej šachty, poruchy na elektroinštalácii v byte a pod.), je vhodné, aby mal nájomca alebo vlastník bytu dojednané vlastné poistenie bytu uzatvorené v niektorej komerčnej poisťovni.

Svojoľná demontáž vykurovacích telies

Pri rôznych stavebných úpravách v bytoch (odstránenie tapety, maľovka, stierkovanie, zámena drevenej loggiovej steny za murovanú...) je potrebné demontovať vykurovacie teleso, resp. telesá (ďalej radiator)

OSBD, ako správca bytových domov, zabezpečuje uvedenú demontáž, ako i spätnú montáž radiátorov za úhradu, ktorú hradí užívateľ bytu z vlastných finančných prostriedkov. Veľakrát sa však stáva, že sa nájdu i takí užívatelia, ktorí bez vedomia správcu demontujú radiátor, resp. radiátory súkromným vodárom a nenahlásia tento stav správcovi. Taktiež sa však stáva, že v mnohých prípadoch nedochádza k spätnej montáži radiátorov ! Táto nedôslednosť zo strany užívateľov v mnohých prípadoch vyúsťuje neskôr z ich strany do sťažností, pretože správca im účtuje náklady za teplo, akoby mali namontované radiátory. Takíto užívatelia si však musia uvedomiť, že pri riadnych odpočtoch tepla v mesiaci december príslušného roka, ak nespriístupnia byt odčítacej službe, nemôže túto zmenu do odpočtového háčku odpočtár poznamenať, ale poznačí, že byt bol nesprístupnený odčítacej službe.

Treba si uvedomiť, že vykurovaciu sústavu domu je spoločným zariadením domu (§ 2 ods.5 Zákona č 367/2004 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Vykurovaciu sústavu domu tvoria ležaté a zvislé rozvody, vykurovacie telesá v bytoch a nebytových priestoroch, meracia a regulačná technika sústavy.Vykurovaciu sústavu domu je funkčná, ak sú funkčné prvky sústavy, ktorými je zabezpečovaná hydraulická stabilita sústavy. Iba funkčnou vykurovacou sústavou je možné zabezpečiť tepelnú stabilitu domu. Teplo je energia, ktorá sa šíri vedením a sálaním všetkými prvkami vykurovacej sústavy, ale aj konštrukčnými prvkami domu (steny, podlahy, stropy, okná, atď). Ak je v byte zdemontovaný radiátor, teplo je odobierané zo zvislých rozvodov a vedením tepla cez konštrukčné prvky domu zo susedných bytov. Tieto byty sú diskriminované a musia trvale odoberať viac tepla, aby si zachovali svoju tepelnú pohodu. Nevykurovaný, resp. nedostatočne temperovaný byt (z odborného hľadiska trvale pod 16°C) narušuje tepelnú stabilitu domu. Preto je v odbornej verejnosti z oblasti vykurovania presadzovaný do vykonávacích predpisov Zákona o tepelnej energetike aspekt stability domu tým, že termostatické regulačné armatúry na vykurovacích telesách v bytoch blokojú na minimálnu izbovú teplotu 16°C).

Odoberanie tepla zo susedných bytov je právne napadnuteľné v zmysle § 11 Zákona 367/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorý ukladá práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Svojoľný zásah do vykurovacej sústavy domu, t.j. do spoločného zariadenia domu je kvalifikované ako porušenie § 11 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa odseku 5 § 41 môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

OSBD Nitra, ako správca bytových domov využíva pri riešení danej problematiky v neposlednom rade i orgán štátneho stavebného dohľadu a Mestský úrad v Nitre, resp. vo Vrábľoch, pretože svojoľnú demontáž radiátorov a ich " nechcenie " spätnej montáže zo strany užívateľov môže súvisieť s tým, že užívateľ si vybudoval vlastný zdroj ústredného vykurovania, a to bez povolenia.

Záverom je nutné uvedomiť si, že každú demontáž radiátorov musí vykonať správca, ktorý sa stará o vykurovaciu sústavu domu.V prípade,že užívateľ ukončí stavebné úpravy v byte, ktoré sú uvedené v úvode, je povinný čo najskôr požiadať správcu o spätnú montáž radiátorov a tým predísť zbytočným problémom, ktoré sú vyššie uvedené.

Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov bytov

(dokončenie z 1. str.)

- spolupracovať pri vybavovaní sťažností a podnetov
- doručuje vlastníkom bytov oznámenie o konaní schôdze na protipodpis alebo vzhodením do poštovej schránky, pričom vzhodenie potvrdia najmenej dve osoby
- pri akejkolvek zmene, ktorá sa týka na kontakte zástupcu vlastníkov napr.číslo telefónu túto obratom nahlásiť správcovi

b) Ekonomický úsek:

- doručenie zálohového predpisu
- doručenie vyúčtovania zálohových platieb za predchádzajúci rok spolu so správou o činnosti
- štvrťročné oznámenie o čerpaní a stave o fondu prevádzky, údržby a opráv
- odsúhlasenie návrhu uznesenia na schôdzi vlastníkov, na ktorej bude schvaľovaný úver
- zabezpečiť zverejnenie možnosti uhradiť pomer-nú časť nákladov investičnej akcie bez úroku (pripadajúcu na konkrétny byt) na účet bytového do-

mu pred podaním žiadostí o úver spôsobom v dome obvyklým

- zabezpečiť podpísanie príslušnej úverovej dokumentácie vlastními bytov
- zabezpečiť zoznam osôb bývajúcich v byte za celý bytový dom za účelom vyúčtovania nákladov, ktoré sa účtujú podľa počtu osôb.

c) Technický úsek:
- upraviajú "Zásady styku technického úseku OSBD Nitra so zástupcami vlastníkov bytov a s vlastními bytov", ktoré uverejňujeme na inom mieste tohto Spravodajcu.

4. Zástupca vlastníkov vedie evidenciu zápisnic zo schôdzi vlastníkov v dome a priebežne kontroluje plnenie uznesení. Na prípadne neplnenie zo strany správcu ho na túto skutočnosť upozorní.

5. Štvrťročne informuje vlastníkov bytov o čerpaní a stave finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv.



Snímky: OSBD