

## Popis položiek - rozsah úkonov ktoré sú zahrnuté v jednotlivých položkách k platným cenníkom :

- **A** Technicko energetické, metrologické, havarijné služby
- **B** Správa, zmluvy, dohody, administratíva, fondy, nájomné, ekonomika, doručovanie
- **C** Členské vzťahy, Stanovy, Smernice,

**!!!! Žiaden z poplatkov nezahŕňa správne poplatky vyžadované úradmi a inštitúciami, poplatky a úhrady bánk a iných firiem za nimi vykonané úkony či vydané potvrdenia !!!!**

1. A1 - Komplexné inžinierske služby spojené s prípravou, realizáciou, financovaním, odovzdaním a prebratím pri rekonštrukcii, obnove a užitočných zlepšeniach bytového domu, jeho spoločných častí a zariadení vrátane správy úveru počas jeho trvania a reklamačných konaní počas záručnej doby
  - a. Obsahuje položky A2, A3, A4, A5, B29 – B39, B54- B55 ak je k akcii potrebné, B77, B78, B80
  - b. v prípade potreby konania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania sa neuplatňujú položky B77, B78,
  - c. Všetky ostatné činnosti potrebné k riadnemu vykonaniu diela (obnovy) až po uplynutie záručnej doby na dielo, resp. splatenie úveru vzťahujúceho sa k dielu.
  - d. Súčasťou je kopírovanie, rozmnožovanie a vytvorenie potrebných dokladov (zmluvy, protokoly, certifikáty, potvrdenia vzťahujúcich sa k dielu
  - e. konzultácie s odbornými pracovníkmi potrebné k riadnemu spracovaniu projektovej dokumentácie, podkladov pre výberové konanie (zhotoviteľ, banky, inštitúcie, úrady)
  - f. vyžiadanie dokladov od iných inštitúcií, firiem, spoločností ak je to potrebné (napr. vedenia sietí a pod.)
  - g. nevyhnutné dopravné náklady, vrátane možnosti overenia referencií
  - h. spracovanie všetkých zmlúv (príkazných, dohody o vykonaní práce, pracovnej činnosti a pod.) priamo spojených s vykonaním diela (napr. stavebný dozor)
2. A2 - Úkony spojené so zabezpečením podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia
  - a. vyhľadanie dokladov v archíve potrebných k podaniu žiadosti
  - b. konzultácie so zástupcami vlastníkov, pracovníkmi príslušného stavebného úradu a ostatných inštitúcií
  - c. príprava podkladov pre projektanta, konzultácia s projektantom, kontrola projektovej dokumentácie
  - d. vyžiadanie dokladov od iných inštitúcií, firiem, spoločností ak je to potrebné (napr. vedenia sietí a pod.)
  - e. spracovanie a podanie žiadosti o stavebné povolenie vrátane všetkých podkladov, účasť na stavebnom konaní a ostatné činnosti až po vydanie právoplatného stavebného povolenia
  - f. nevyhnutné dopravné náklady
3. A3 - Úkony spojené s ohlásením drobnej stavby (stavebných úprav, alebo obdobných povolení)
  - a. vyhľadanie dokladov v archíve potrebných k podaniu žiadosti
  - b. konzultácie so zástupcami vlastníkov, pracovníkmi príslušného stavebného úradu a ostatných inštitúcií
  - c. vyžiadanie dokladov od iných inštitúcií, firiem, spoločností ak je to potrebné (napr. vedenia sietí a pod.)
  - d. spracovanie a podanie žiadosti
  - e. nevyhnutné dopravné náklady
4. A4 - Príprava a spracovanie podkladov k vyhláseniu výberového konania na zhotoviteľa diela pre užitočné zlepšenia bytového domu, obnovu, rekonštrukciu, výmenu výtahov, rozvodov a pod.
  - a. konzultácie so zástupcami vlastníkov, projektantom k spracovaniu zadávacích podmienok pre výberové konanie. Vypracovanie hodnotiacich kritérií

- b. vypracovanie zadávacích podmienok pre spracovanie súťažných ponúk vrátane hodnotiacich kritérií
  - c. protokolárne odovzdanie a pravzatie projektových dokumentácií uchádzačom vo výberovom konaní
  - d. zvolanie a účasť odborného pracovníka správcu (podľa potreby a požiadaviek) na zasadnutiach výberovej komisie
  - e. administratívna podpora pri zasadnutiach výberovej komisie – zápisy zo zasadnutia komisie, kopírovanie – rozmnožovanie doručených ponúk
  - f. spracovanie vyhodnotenie ponúk podľa zadaných kritérií ako podklad pre rozhodnutie vlastníkov
  - g. vrátane prípravy podkladov vlastníkom pre písomné hlasovanie o schválení zhotoviteľa
  - h. nevyhnutné dopravné náklady
5. A5 - Príprava a realizácia odovzdávacieho a preberacieho konania, vypracovanie preberacieho protokolu po realizácii diela, podanie žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe (ak bolo vydané stavebné povolenie)
- a. zvolanie odovzdávacieho a preberacieho konania
  - b. príprava a vypracovanie odovzdávacieho a preberacieho protokolu
  - c. kontrola správnosti a úplnosti dokladov potrebných k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu (certifikáty, vyhlásenia o zhode, stavebná denník, zápisy zo skúšok, kontrol, súpis chýb a nedorobkov, a pod.)
  - d. účasť odborného pracovníka správcu na odovzdávacom a preberacom konaní
  - e. administratívna podpora – vypracovanie, tlač, kopírovanie, ....
  - f. nevyhnutné dopravné náklady
  - g. ukončenie pracovných a obdobných zmlúv súvisiacich s realizáciou diela
6. A8, A9, - Metrologické a energetické služby
- a. príjem, kontrola a spracovanie faktúr (SV, TUV, el. energia, plyn, ÚK)
  - b. zabezpečenie odpočtov bytových meračov
  - c. sledovanie, kontrola a zabezpečenie metrologického overovania bytových vodomero
  - d. spracovanie údajov bytových a fakturačných meradiel
  - e. vyhodnotenie výsledkov merania, spracovanie štatistiky
  - f. tvorba, úprava a udržiavanie programov pre metrologické a energetické služby
  - g. tvorba, návrh, spracovanie a predkladanie postupov rozúčtovania podľa jednotlivých energií v súlade s platnou legislatívou
  - h. Analýza spotrieb, aktuálnych a predpokladaných cien jednotlivých energií, návrh a realizácia postupov pri stanovení záloh
  - i. zabezpečenie a distribúcia zálohových predpisov, vyúčtovaní
  - j. sumarizácia, spracovanie podkladov pre odmeny (mzdy) hospodárov
  - k. ďalšie činnosti súvisiace výpočtami, rozúčtovaním pre ostatné úseky
  - l. príprava a kontrola tlače, tlač vyúčtovania, zálohového predpisu
  - m. kompletizácia zásielky vrátane obálky a tlače sprievodných dokumentov (listov)
7. B29 - Príprava spracovanie a dodanie podkladov k žiadosti o úver z komerčnej banky (pre banku, resp. sprostredkovateľa)
- a. konzultácie so zástupcami vlastníkov pre možnosti financovania diela, spracovanie analýzy a možností financovania (vlastné prostriedky, splátky, výška tvorby FPÚaO, doba splácania,...)
  - b. vyžiadanie indikatívnych ponúk od bánk na základe rozhodnutia vlastníkov a schválenej výšky investície (ceny diela)
  - c. spracovanie a porovnanie indikatívnych ponúk od bánk, podklad pre rozhodnutie vlastníkov
  - d. vyžiadanie, spracovanie a príprava dokladov pre žiadosť o úver – podklady pre prípravu zmluvy v rozsahu Výpis z Obchodného registra správcu, Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov/NP, Zmluva o výkone správy, výpis z listu vlastníctva bytového domu, doklad o výške mesačnej tvorby FPÚaO za posledných 12 mesiacov, rozbor výdavkov

FPÚaO za posledných 12 mesiacov, mesačný a ročný predpis na plnenia a služby bytového domu po jednotlivých vlastníkoch, potvrdenie o výške nedoplatkov bytového domu z predpisu, právoplatné stavebné povolenie (ohlásenie drobnej stavby, v prípade zatepľovania aj doklad o dátume podania stavebného povolenia (ohlásenia drobnej stavby), výpis z obchodného registra, resp. živnostenského registra zhotoviteľa, preukazujúci odbornú spôsobilosť na vykonanie predkladaných prác (nie starší ako 3 mesiace), doklad o obstarávacej cene - položkový rozpočet stavby v Eur vrátane DPH, podpis úverovej zmluvy

- e. vyhlásenie písomného hlasovania o schválení úveru vrátane oznámení, hlasovacích listín, zápisnice z písomného hlasovania
- f. ostatné doklady vyžadované tou – ktorou bankou
- g. nevyhnutné dopravné náklady

8. B30 - Príprava vyhotovenie a zabezpečenie požadovaných dokumentov a prác podľa požiadaviek k žiadosti úver zo ŠFRB s podkladmi v rozsahu:

- a. konzultácie so zástupcami vlastníkov, projektantom a zhotoviteľom k spresneniu požiadaviek na uskutočnenie diela, aby bolo možné podať žiadosť o úver zo ŠFRB
- b. Výpis z Obchodného registra správcu
- c. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov alebo písomného hlasovania - Zmluva o výkone správy
- d. Tabuľka pre výpočet výšky úveru a úroku
- e. Výpis z listu vlastníctva bytového domu
- f. Doklad o výške mesačnej tvorby FPÚaO za 12 mesiacov
- g. Doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa (i nebankové úvery)
- h. Návrh na zabezpečenie záväzku zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (FPÚaO)
- i. Zmluva s bankou o zriadení účtu, výpis účtu o aktuálnom zostatku na účte, nie starší ako 3 mesiace
- j. Čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na FPÚaO nie je zriadené záložné právo
- k. Poistná zmluva dokladujúca poistenie nehnuteľnosti pre prípad živelných udalostí – doklad o úhrade
- l. Potvrdenie Sociálnej poisťovne, že voči správcovi bytového domu neeviduje ku dňu podania žiadosti o úver dlžné sumy poistného na sociálne poistenie a povinných príspevkov na starobné dôchodkové poistenie (nie staršie ako 3 mesiace)
- m. Potvrdenie zdravotnej poisťovne, že voči správcovi bytového domu neeviduje ku dňu podania žiadosti o úver dlžné sumy poistného na zdravotné poistenie (nie staršie ako 3 mesiace)
- n. Potvrdenie správcu dane, že správca neeviduje voči správcovi bytového domu daňové nedoplatky (nie staršie ako 3 mesiace)
- o. Potvrdenie príslušného konkurzného súdu, že správca bytového domu nie je v reštrukturalizácii alebo konkurze
- p. Zoznam vlastníkov bytov s údajmi potrebnými k prevereniu prijatia minimálnej pomoci
- q. Zápis bytového domu do Notárskeho centrálného registra záložných práv
- r. Uzatvorenie zmluvy so ŠFRB
- s. Právoplatné stavebné povolenie, v prípade zatepľovania aj doklad o dátume podania Stavebného povolenia
- t. Ohlásenie stavebníka stavebnému úradu
- u. Doklad o odbornej spôsobilosti s číslom osvedčenia na výkon odborného technického dozoru investora
- v. Vyhlásenie o zabezpečení dohľadu nad realizáciou stavby spolu s vyhlásením, že nemá zmluvný, pracovný ani iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby (nie staršie ako 3 mesiace)
- w. Doklad o obstarávacej cene - položkový rozpočet stavby v Eur vrátane DPH
- x. Projektová dokumentácia, doložená ku všetkým podúčelom obnovy obsahujúca – technickú správu, stavebné výkresy so zakreslením súčasného a navrhovaného stavu
- y. Projektové energetické hodnotenie bytovej budovy a sumarizácia tepelno-technického posúdenia a projektového energetického hodnotenia zhotovené odborne spôsobilou osobou
- z. Projekt vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení
- aa. Výpočet zatepľovanej plochy

- bb. Vyjadrenie projektanta, že na bytovom dome sa neprejavuje systémová porucha
- cc. Vyhlásenie autorizovaného inžiniera k spracovaniu projektovej dokumentácie
- dd. Doklad o výbere zhotoviteľa stavby
- ee. Uzatvorenie zmluvy so Stavebným dozorom

#### **Ak sa jedná o zateplenie:**

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

#### **Pri odstraňovaní systémových porúch**

- a. Správa z inšpektorátu na realizáciu tepelnoizolačného systému na vonkajšiu tepelnú ochranu stien
- b. Odborný posudok preukazujúci existenciu systémovej poruchy bytového domu
- c. Evidenčný list systémovej poruchy
- d. Vyhlásenie žiadateľa, že nie je možné uplatniť právo zo zodpovednosti za systémovú poruchu
- e. Pri odstránení systémovej poruchy zateplením vyjadrenie projektanta, že obvodový plášť po zateplení bude spĺňať kritérium tepelnoizolačných vlastností
- f. Fotokópia tlačiva žiadosti o poskytnutí dotácie na odstránenie systémových porúch
- g. Čestné vyhlásenie žiadateľa, že na bytovom dome nebola poskytnutá podpora na ten istý druh systémovej poruchy
- h. Zmluva na vypracovanie odborného posudku preukazujúceho existenciu systémovej poruchy

#### **Pri výmene výťahu, resp. jeho komponentov**

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

#### **8. B31 – Podanie žiadosti o štátnu dotáciu (napr. z MDV SR)**

- a. Vyhotovenie a zabezpečenie požadovaných dokumentov podľa bodu 2, 3, 4, 5, 6 a 7 v potrebnom (vyžadovanom rozsahu) a ďalšie podklady:
- b. vyhlásenie žiadateľa, že na bytový dom, jeho ucelenú sekciu alebo vstup nebola poskytnutá podpora na účel obnovy alebo zateplenia bytovej budovy z prostriedkov ŠFRB
- c. vyhlásenie žiadateľa, či požiadal/nepožiadal o poskytnutie podpory na účel obnovy alebo zateplenia

- d. bytovej budovy z prostriedkov ŠFRB
  - e. potvrdenie príslušného inšpektorátu práce, nie staršie ako 3 mesiace alebo čestné vyhlásenie žiadateľa, že neporušil zákaz nelegálnej práce a nelegálneho zamestnávania
  - f. vyhlásenie žiadateľa, že lehota na uplatnenie práva zodpovednosti za poruchy u zhotoviteľa stavby už uplynula
  - g. realizačná projektová dokumentácia a) písomná (tlačaná) forma b) elektronická forma
  - h. rozpočet stavby zhotoviteľa s výkazom výmer písomná (tlačaná) forma, elektronická forma
  - i. posúdenie vzniku tepelného mosta pri balkónovej doske alebo lodžiovej doske s návrhom jeho odstránenia pri systémovej poruche podľa § 6 ods.1 písm. f Zákona č. 443/2010 Z.z.
  - j. doklad o preukázaní nákladov na projektové práce
  - k. doklad o preukázaní finančného krytia oprávnených nákladov na realizáciu stavby
  - l. doklad o tvorbe FPÚaO za 6 kalendárnych mesiacov predchádzajúcich podaniu žiadosti (bankové výpisy z účtu fondu, zálohový predpis pre každý typ bytu)
  - m. doklady o financovaní zrealizovaných stavebných prác na obnove bytového domu v predchádzajúcich 5 kalendárnych rokoch
9. B32 - Správa úveru a predkladanie podkladov pre banky, resp ŠFRB
- a. vypracovanie potrebných dokladov k evidencii, splácaniu a monitorovaniu poskytnutého úveru podľa požiadaviek ŠFRB, resp. bánk
  - b. vypracovanie a predloženie vlastníkom správu o stave a splácaní úveru (istina, úrok, fixácia, úroková sadzba, poplatky,...) 1 x za rok k 31.12. bežného roka
10. B33 - Príprava podkladov a úkony spojené s dodatkom k úverovej zmluve/dotácii
- a. vypracovanie podkladov pre vypracovanie dodatku
  - b. pripomienkovanie návrhu dodatku, predloženie zástupcovi vlastníkov
  - c. príprava podkladov vlastníkom pre písomné hlasovanie o schválení dodatku úveru
11. B34 - Príprava, spracovanie a návrh financovania obnovy domu s potrebou úveru (dotácie), návrh finančného plánu a tvorby FPÚOP
- a. spracovanie podkladov pre celú investíciu (všetky náklady na investíciu a práce s ňou spojené – maľovanie, výmeny výplní otvorov, terénne úpravy, sušiaky a pod...)
  - b. prepočet a analýza možnosti použitia vlastných zdrojov
  - c. návrh finančného plánu s alternatívnymi možnosťami financovania
  - d. porovnanie jednotlivých možností s návrhom riešenia (kombinácie spôsobov)
  - e. v prípade nepostačujúcej tvorby FPÚaO návrh na zvýšenie tvorby
  - f. príprava podkladov pre rozhodnutie vlastníkov (schôdza, písomné hlasovanie)
  - g. konzultácie s vlastníkmi a finančnými inštitúciami a nevyhnutné dopravné náklady
12. B37 – Príprava, spracovanie resp, pripomienkovanie Zmluvy pri investičnej akcii pri obnove a rekonštrukcii bytového domu s vybraným zhotoviteľom
- a. konzultácia a zaslanie podkladov pre vypracovanie ZoD zástupcovi vlastníkov
  - b. príprava textu Zmluvy o dielo s vybraným zhotoviteľom investičnej akcie
  - c. zaslanie návrhu ZoD zhotoviteľovi, pripomienkovanie jeho návrhov, koordinácia konečného textu so zástupcom vlastníkov, tlač zmluvy a prípadných príloh
13. B40 a B41 – Spracovanie dohody o vykonaní práce; pracovnej činnosti; príkaznej zmluvy na základe požiadavky vlastníkov na vykonávanie činnosti resp. prác
- a. vypracovanie zmlúv (dohôd) na základe uznesenia vlastníkov
  - b. prihlásenie k povinným odvodom v súlade s platnými právnymi predpismi
  - c. vyplatenie odmeny (mzdy)
  - d. vypracovanie dokladu o príjme na konci zdaňovacieho obdobia
14. B77 - Spracovanie a príprava podkladov na schôdzu vlastníkov (druhá a ďalšie na žiadosť vlastníkov)
- a. Pozvánka a oznamy o konaní schôdze v potrebnom rozsahu (nezahŕňa vyvesenie a doručenie vlastníkom)
  - b. Predtlač zápisnice zo SV

- c. Prezenčné listiny (2 originály) pre konanie schôdze
- d. účasť odborného pracovníka na SV

15. B78 - Spracovanie a prípravu podkladov pre písomné hlasovanie na žiadosť vlastníkov

- a. konzultácia a spresnenie otázok pre písomné hlasovanie so zástupcami vlastníkov
- b. Oznamy o vyhlásení písomného hlasovania
- c. hlasovacie listiny
- d. predtlač zázpisnice o výsledkoch písomného hlasovania
- e. nezahŕňa vyvesenie oznamov o vyhlásení a výsledkoch písomného hlasovania