

Zmluva o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby

č. 01012026/.... číslo bytového domu/lokalita

uzatvorená podľa § 536 a nasl. Obchodného zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Objednávateľ: Vlastníci bytov a nebytových priestorov
Bytového domu súp. č., ul.,

Bankové spojenie:

IBAN:

IČ DPH: neplátca

zastúpení zástupcom vlastníkov –

Zhotoviteľ:

Obchodné meno: **Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín**

sídlo: Zochova 1117/97, 026 01 Dolný Kubín

zastúpený: Ing. Kenderová Yvona, predsedníčka predstavenstva
Ing. Igor Kaliský, podpredseda predstavenstva

IČO: 00222071

DIČ: 2020424164

IČ DPH: SK2020424164

Bankové spojenie: ČSOB, a. s.

IBAN: SK52 7500 0000 0040 2901 8464

zapísaný: v Obchodnom registri OS v Žiline, odd. Dr, vložka 72L

Článok II. Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je:
 - zabezpečenie pohotovostnej havarijnej služby
 - v pracovných dňoch, mimo pracovnej doby v čase od 15.00 hod do 20.00 hod
 - v dňoch pracovného voľna a pracovného pokoja v čase od 07.00 hod do 20.00 hod
 - vykonávanie technických činností uvedených na Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- Zhotoviteľ sa za odplatu zaväzuje vykonať prvotný zásah pre zamedzenie vzniku prípadných škôd a uvedenie do základného prevádzkového stavu na nasledovných technických zariadeniach bytového domu (vrátane bytov a NP):
 - vodovodných rozvodoch a zariadeniach
 - vykurovacích sústavách
 - kanalizačných rozvodoch
- Technické činnosti v bytových domoch, uvedené na Prílohe č. 1 sa zhotoviteľ zaväzuje vykonávať 1-krát ročne.
- Zhotoviteľ bude preberať oznamy o havarijných udalostiach (nahlásenia) počas hodín pohotovosti na telefónnom čísle 0903 507 900.

Článok III. Miesto vykonávania služby

Miestom výkonu služby je objekt - Bytový dom súp. č., ulica, v

16/05/2015

Článok IV. Povinnosti poskytovateľa a objednávateľa

1. Zhotoviteľ je povinný:
 - 1.1. nastúpiť na odstránenie havárie **ihneď**,
v lokalite Dolný Kubín najneskôr **do 1 hodiny** od nahlásenia a
v ostatných lokalitách **do 2 hodín** od nahlásenia.
 - 1.2. pri vykonávaní prác si počínať tak, aby na zariadení nevznikla neprimeraná škoda,
 - 1.3. výkonom prác obmedziť užívateľov bytového domu len v nevyhnutnom rozsahu,
 - 1.4. viesť pracovné výkazy, ktoré budú dokladovať použitý materiál, prácu a súvisiace náklady,
 - 1.5. telefonicky informovať zástupcu vlastníkov o vzniku, mieste, čase a rozsahu havárie,
 - 1.6. pred začatím a počas realizácie prác upozorniť objednávateľa na prípadné zvýšenie cien dodávok,
 - 1.7. informovať zástupcu vlastníkov o zistenom technickom stave bytového domu do 15 dní po skončení mesiaca, v ktorom bola prehliadka vykonaná.
2. Povinnosti objednávateľa:
 - 2.1. umožniť zhotoviteľovi vstup do objektu za účelom realizácie prác,
 - 2.2. účinne spolupôsobiť pri určovaní postupu pri zamedzení vzniku škôd a následných prácach,
 - 2.3. do 48 hodín podpisom potvrdiť vykonané práce súvisiace s haváriou.

Čl. V. Doba plnenia

1. Táto zmluva sa uzatvára od 01. 01. 2026 na dobu neurčitú.
2. Jednotlivé termíny uvedené v článku IV. a tým aj konečný termín sa predlžia:
 - 2.1. v prípade, že objednávateľ je v omeškaní s poskytnutím spolupôsobenia minimálne o dobu tohto omeškania alebo až o dobu, ktorú zhotoviteľ určí ako nevyhnutne potrebnú na odstránenie následkov spôsobených omeškaním objednávateľa,
 - 2.2. v prípade vzniku prekážky z titulu vyššej moci minimálne o čas trvania tejto prekážky.
3. Vyššie uvedené zmeny termínov nadobúdajú platnosť doručením písomného, resp. mailového oznámenia zhotoviteľa objednávateľovi s konkrétnym uvedením doby predĺženia termínu. Oznámenie musí byť doručené bezodkladne po tom, ako zhotoviteľ zistí, že sú dané dôvody pre zmenu termínu a aký časový posun je nevyhnutný.
4. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú prípady, ktoré nie sú závislé od vôle, ani ich nemôžu ovplyvniť zmluvné strany.
5. Platnosť zmluvy je možné ukončiť dohodou alebo výpoveďou.
6. Výpoveď je možné podať ktoroukoľvek zmluvnou stranou aj bez uvedenia dôvodu, pričom musí byť uskutočnená v písomnej forme a doručená druhej strane. Platnosť zmluvy sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Čl. VI. Cena diela

1. Cena prác v rozsahu č. I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:
 - 1.1. Paušálny poplatok vo výške 0,50 €/byt/mesiac bez DPH.
 - 1.2. Hodinová sadzba montážnych prác a dopravné náklady sú stanovené v Cenníku údržbárskych prác zhotoviteľa. Materiál sa bude fakturovať osobitne, podľa skutočne dodaného množstva.

2. Zhotoviteľ je oprávnený si každoročne od 1.7. zvýšiť paušálny poplatok o infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. VII.

Fakturácia a platobné podmienky

1. Platby za práce uvedené v čl. VI. ods. 1.2 budú uskutočňované na základe faktúr, ktoré budú zhotoviteľom vystavené po ukončení prác. Splatnosť faktúry je minimálne 14 dní odo dňa vystavenia.
2. Paušálny poplatok v zmysle čl. VI. ods. 1.1. bude fakturovaný mesačne. Splatný je posledný deň príslušného mesiaca a tento poplatok bude zúčtovaný z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
3. Podkladom pre vyhotovenie faktúry za vykonané práce bude objednávateľom alebo užívateľom bytu (vlastníkom alebo nájomcom) potvrdený vyplnený pracovný výkaz – súpis materiálu s doplnením ceny práce a dopravy podpísaný:
 - 3.1. zástupcom vlastníkov bytov, resp. iným zástupcom
 - 3.2. pri opravách v byte – užívateľom bytu.
4. Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle platných právnych predpisov a jej prílohu tvorí Pracovný výkaz podpísaný zástupcami zmluvných strán.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva bola schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním dňa
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01. 01. 2026 a týmto dňom stráca platnosť predchádzajúca zmluva o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby, podpísaná medzi objednávateľom a zhotoviteľom.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 1 vyhotovení.
4. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve budú vykonané výlučne písomnou formou číslovaného dodatku k tejto zmluve a musia byť odsúhlasené podpisom oprávnených zástupcov zmluvných strán, inak sú neplatné.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni alebo za inak nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Dolnom Kubíne, dňa

Prílohy: č. 1 – Popis vykonávaných technických činností

Objednávateľ:

Zhotoviteľ:

.....
osoba oprávnená k podpisu
za vlastníkov bytov a NP

Ing. Yvona Kenderová
predsedníčka P-OSBD

Ing. Igor Kaliský
podpredseda P-OSBD

Príloha č. 1

*k Zmluve o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby
pre Bytový dom súp. č., ulica,*

Výkon technických činností**Technické činnosti (sú zahrnuté v cene za havarijnú službu, nebudú fakturované)****A. Obhliadka stavu bytového domu technikom**

Stavebný technik OSBD minimálne jedenkrát do roka, podľa potreby aj viackrát, vykoná fyzicky obhliadku a preverí technický stav bytového domu a jeho konštrukčných prvkov. Pri kontrole stavu bude spolupracovať so zástupcom vlastníkov. Zistený stav zapíše stavebný technik do predpísaného tlačiva, ktoré mu svojim podpisom potvrdí zástupca vlastníkov domu. Tieto podklady budú slúžiť k vypracovaniu plánu opráv údržby na nasledujúci rok (povinnosť správcu v zmysle zákona 182/93 o vlastníctve bytov), a následne aj ako kontrola plnenia plánu opráv a údržby z predchádzajúceho roku.

B. Obhliadka stavu a funkčné preskúšanie rozvodov vody a ÚK

Pracovník údržby OSBD, resp. stavebný technik, vykoná jedenkrát do roka (spravidla pred zahájením vykurovacej sezóny), fyzicky obhliadku a preverí technický stav spoločných rozvodov a zariadení studenej vody, teplej vody a ústredného kúrenia (mimo zariadení umiestnených v bytoch). Pretočí, uzavrie, otvorí, prípadne premaže každú armatúru, na ležatom rozvode v pivničných priestoroch, skontroluje stav vodomernej šachty a ostatného príslušenstva spoločných rozvodov a zariadení. Preverí nastavenie a funkčnosť regulačných prvkov na rozvodoch ÚK a TV. O vykonanej previerke a činnostiach spíše protokol, ktorý svojim podpisom potvrdí zástupca vlastníkov bytov.

C. Obhliadka strechy

Pracovník údržby OSBD, resp. stavebný technik, vykoná jedenkrát do roka, fyzicky obhliadku a preverí technický stav krytiny strechy domu. V prípade rovných striech vykoná prehliadku stavu hydroizolačnej vrstvy krytiny, klampiarskych prvkov a ostatných zariadení na streche. Vyčistí strešné vpusti a odkvapové žľaby od lístia a nečistôt. V prípade sedlovej strechy preverí stav krytiny, podstrešného priestoru a prvkov na streche. O vykonanej previerke a činnostiach spíše protokol, ktorý svojim podpisom potvrdí zástupca vlastníkov bytov.

D. Čistenie filtrov na spoločných rozvodoch vody

Pracovník údržby OSBD, resp. stavebný technik, vykoná jedenkrát do roka vyčistenie filtrov, ktoré boli montované na spoločných rozvodoch vody pri ich výmene. O vykonanej previerke a činnostiach spíše protokol, ktorý svojim podpisom potvrdí zástupca vlastníkov bytov.

E. Prehliadka potrubí kamerovým systémom (zahrnutá v cene 1 prehliadka ročne)

Pracovník údržby OSBD na základe požiadavky zástupcu bytového domu a v prípade podozrenia na poruchu, vykoná prehliadku potrubných systémov kanalizácie. Prehliadku je vhodné uskutočniť tiež po vykonaných prácach čistenia trubiek a prevzatie nových inštalácií alebo opráv. Dokumentáciu snímok a videozáznamov bude na požiadanie poskytnutá zástupcovi vlastníkov, prípadne uložená v elektronickej forme v pasporte domu a sprístupnená na prehliadnutie.

V Dolnom Kubíne dňa

Objednávateľ:

.....
osoba oprávnená k podpisu
za vlastníkov bytov a NP

Poskytovateľ:

Ing. Yvona Kenderová
predsedníčka P-OSBD

Ing. Igor Kaliský
podpredseda P-OSBD

Porovnanie platnej a novej zmluvy o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby

	PLATNÁ ZMLUVA	NAVHRH NOVEJ ZMLUVY
čl. II. bod 2.	Prvotný zásah pre zamedzenie vzniku prípadných škôd a uvedenie do základného prevádzkového stavu na nasledovných technických zariadeniach bytového domu: 1. vodovodných rozvodoch a zariadeniach 2. vykurovacích sústavách 3. kanalizačných rozvodoch 4. rozvodoch elektroinštalácie 5. krytine strechy 6. sklenárske práce (rozbité sklá na vchodových dverách a oknách na schodiskách)	Prvotný zásah pre zamedzenie vzniku prípadných škôd a uvedenie do základného prevádzkového stavu na nasledovných technických zariadeniach bytového domu: 1. vodovodných rozvodoch a zariadeniach 2. vykurovacích sústavách 3. kanalizačných rozvodoch
čl. II. bod 4.	V cene diela sú zahrnuté aj náklady na vykonanie revízií elektroinštalácií, bleskozvodov a požiarnych zariadení.	V cene diela už nebudú zahrnuté aj náklady na vykonanie revízií elektroinštalácií, bleskozvodov a požiarnych zariadení.
čl. IV. bod 1.	nastúpiť na realizáciu ihneď, najneskôr do 1 hodiny od nahlásenia poruchy	nastúpiť na odstránenie havárie ihneď, najneskôr do 1 hodiny v DK a v ostatných lokalitách do 2 hodín od nahlásenia
čl. V. bod 3.	Zmeny termínov nadobúdajú platnosť doručením pisomného oznámenia zhotoviteľa objednávateľovi s konkrétnym uvedením doby predĺženia termínu.	Zmeny termínov nadobúdajú platnosť doručením pisomného, resp. mailového oznámenia zhotoviteľa objednávateľovi s konkrétnym uvedením doby predĺženia termínu.
čl. VI. bod 1.	Paušálny poplatok vo výške 0,98 €/byt/mesiac s DPH Dopravné náklady boli priamo v zmluve v sume 0,33 €/km bez DPH.	Paušálny poplatok vo výške 0,62 €/byt/mesiac s DPH Dopravné náklady sú stanovené v Cenníku údržbárskych prác zhotoviteľa.
čl. VI. bod 3.	nebola dohodnutá inflácia	Zhotoviteľ je oprávnený si každoročne od 1.7. zvýšiť paušálny poplatok o infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
čl. VII.	Splatnosť faktúry 14 dní od doručenia Podkladom pre vyhotovenie faktúry za vykonané práce bude objednávateľom alebo užívateľom bytu (vlastníkom alebo nájomcom) potvrdený vyplnený pracovný výkaz s doplnením ceny práce, materiálu a dopravy podpísaný: 3.1. splnomocneným zástupcom objednávateľa alebo užívateľom bytu, alebo 3.2. zástupcom vlastníkov bytov, resp. iným zástupcom 3.3. pri opravách v byte – užívateľom bytu.	Splatnosť faktúry 14 dní od vystavenia Podkladom pre vyhotovenie faktúry za vykonané práce bude objednávateľom alebo užívateľom bytu (vlastníkom alebo nájomcom) potvrdený vyplnený pracovný výkaz – súpis materiálu s doplnením ceny práce a dopravy podpísaný: 3.1. zástupcom vlastníkov bytov, resp. iným zástupcom 3.2. pri opravách v byte – užívateľom bytu.
čl. VIII.	Zmluva musí byť schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome	Zmluva musí byť schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome
čl. VIII.	platnosť zmluvy bola podľa schválenia, väčšinou od 01. 01. 2017 na dobu neurčitú, resp. kým sa nepodpíše nová zmluva	platnosť zmluvy od 01. 01. 2026 na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 1 mesiac

16/05/2025

Dôvody navrhovanej zmeny vykonávania pohotovostnej havarijnej služby

V roku 2017 sme bytovým domom v správe OSBD ponúkli možnosť zabezpečiť pohotovosť, ktorej predmetom bolo mimo pracovnej doby v čase od 15,00 – 20,00 hod v pracovných dňoch a od 7,00 – 20,00 hod v dňoch pracovného voľna a pracovného pokoja vykonávať činnosti na zabezpečenie pohotovostnej havarijnej služby a vykonávanie niektorých technických činností, ako napr. ročné prehliadky....

V cene boli zahrnuté aj náklady na vykonanie revízií elektroinštalácií, bleskozvodov a požiarnych zariadení. A práve vykonávanie týchto činností začína byť kameňom úrazu, nakoľko od r. 2018, kedy boli uzavreté zmluvy o poskytovaní pohotovostnej služby až do r. 2025, stále vykonávame túto službu za rovnakú cenu 0,80 €/byt/mesiac bez DPH, čo je 0,96 € s DPH. Problémy, ktoré vyplývajú z pôvodne uzavretých zmlúv sú nasledovné:

1. V zmluve **nebolo** dohodnuté inflačné navýšenie, čo od r. 2018 do r. 2025 predstavuje spolu 36,4 %, tzn. že keby bolo dohodnuté pôvodne inflačné navýšenie, dnešná cena by bola na úrovni 1,09 € bez DPH (1,34 € s DPH).
2. Napriek tomu vstupy vo forme dodávateľských faktúr za BOZP a PO sa každoročne zvyšujú, nakoľko tieto firmy si inflačné navýšenie uplatňujú. Takýto stav je teda reálne dlhodobo neudržateľný.
3. Rovnako poskytované revízie elektroinštalácií a bleskozvodov, vykonávaných zamestnancom OSBD, boli každoročne čoraz menej výnosné vzhľadom na potrebu navyšovania minimálnej mzdy, ktorá každoročne v zmysle zákona musela byť navyšovaná.
4. Niekedy vznikali také anomálie, že boli niektorým väčším domom vykonávané revízie v takých cenách „zadarmo“, že to bolo vo vyššej cene ako výška zaplatených poplatkov cca za 2,5 roka.
5. Pôvodná cena bola po prepočtoch stanovená za predpokladu, že sa do tohto systému zaradia viacmenej všetky bytové domy. Toto celkom nebolo zabezpečené, do systému sa podpísaním zmlúv zaradilo cca len 2/3 domov. Ostatné bytové domy napriek tomu využívali tento systém držania pohotovosti, aj keď za 100% príplatok. Toto nebolo vôbec spravodlivé voči domom, ktoré si túto pohotovosť platili.

16/05/2025

Práve v dôsledku týchto problémov sme nútení urobiť tieto zásadné zmeny v zmluvách o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby:

1. OSBD bude vykonávať len skutočne havarijnú pohotovostnú činnosť
2. V cene bude okrem toho vykonanie ročnej technickej prehliadky zamestnancami OSBD
3. Každý bytový dom si bude platiť sám svoje náklady za revízie, BOZP aj PO
4. V zmluve bude dohodnuté inflačné navýšenie
5. Vzhľadom na obmedzenie rozsahu činností bude pôvodná cena 0,98 €/byt/mesiac znížená na cenu vo výške 0,50 €/byt/mesiac bez DPH, čo je **0,62 €/byt/mesiac s DPH**.
6. Pre domy, ktoré nevstúpia do tohto systému a nepodpíšu nové zmluvy o zabezpečovaní pohotovostnej havarijnej služby, nebude OSBD túto službu poskytovať vôbec, ani za príplatok. V týchto domoch budú na informačných tabuliach vyvesené telefónne čísla na firmy, ktoré ponúkajú uvedené pohotovostné služby v prípade jednotlivých druhoch havárií. Bude na vlastníkoch bytov, resp. zástupcovi vlastníkov v danom dome kontaktovať tieto alebo nimi vybrané iné firmy, samozrejme za podmienok, ktoré si stanovujú tieto firmy a s dojazdovým časom podľa toho, odkiaľ je táto firma.