



**KB-byty Čadca s.r.o.**  
Palárikova 84/24  
022 01 Čadca

**KB-byty s.r.o. – správa bytov a SVB, ktorá sa Vám oplatí.**

---

**Vec: Ponuka správcovských služieb pre Váš bytový dom.**

Vážení vlastníci bytového domu,

**Predmetom našej ponuky je komplexný výkon správy bytov, nebytových priestorov a garáží v bytových alebo polyfunkčných domoch, v administratívnych alebo iných budovách.**

Ponuka plne rešpektuje požiadavku na kvalitné zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv objektov. Vaše domy budeme spravovať na základe zmluvy o výkone správy alebo na základe uzatvorenej mandátnej zmluvy.

KB-byty Čadca s.r.o. je jednou z dcérskych spoločností spoločnosti KB-soft, s.r.o. Trenčín a je aj členom skupiny KB-group, ktorá zastrešuje správcovské spoločnosti spravujúce bytové domy a SVB na celom území Slovenskej republiky a spoločnosti zaoberajúcej sa kompletnými rekonštrukciami bytových domov na kľúč

Výkon správy nehnuteľností je v našej spoločnosti chápaný ako manažment všetkých procesov prevádzky, opráv a údržby, vrátane zabezpečenia všetkých médií a služieb spojených s užívaním objektov.

KB-byty Čadca s.r.o. využíva vedomosti a skúsenosti v oblasti správy bytových a polyfunkčných domov, ktoré nadobudlo počas dlhoročného pôsobenia na trhu, ale aj z predchádzajúceho obdobia. Veríme, že svojim flexibilným prístupom k riešeniu problémov, otvoreným partnerským prístupom k zákazníkovi, profesionalitou a vysokou odbornosťou budeme kvalitným správcom, ktorý prevezme správu vášho objektu s veľkou zodpovednosťou, serióznosťou a vážnosťou.

**Ponuka služieb:**

Proces výkonu správy možno zobrazíť nasledovne

**Úvodná obhliadka a zhodnotenie**

Úvodná obhliadka a prvotné zhodnotenie objektu sú bezplatné a slúžia pre základnú orientáciu vlastníkov objektu a spoločné stanovenie postupu a koordinácie prevzatia a realizácie výkonu správy.



### **Vstupné činnosti správy**

Ich rozsah a čas realizácie závisí od konkrétneho typu bytového domu, resp. iného objektu. Niektoré z nich nemusia byť v danom prípade potrebné. Pozostávajú najmä zo:

- zabezpečenia potrebných prieskumov a analýz,
- zabezpečenia opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
- preskúmania existujúcich zmluvných vzťahov s firmami zabezpečujúcimi služby objektu,
- preskúmania nájomných zmlúv a vstúpenia do práv správcu pri týchto zmluvách,
- preskúmania finančnej situácie objektu, spracovania predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok,
- zhodnotenia stavu technickej dokumentácie a jej skompletizovania.

### **Správa nehnuteľností**

Správu budeme vykonávať na základe zmluvy o výkone správy alebo mandátnej zmluvy.

V rámci výkonu správy Vám ponúkame nasledovné služby:

#### **Zabezpečovanie dodávky tovarov a služieb pre bytový dom a nebytové priestory:**

- dodávku tepla na ústredné kúrenie,
- dodávku teplej úžitkovej vody,
- dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
- odvádzanie zrážkových vôd,
- dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzku výťahov,
- deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- požiarnu ochranu,
- poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou a pod.
- havarijnú službu,
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým plynových zariadení, elektrických rozvodov v spoločných priestoroch domu, výťahov, bleskozvodov, hydrantov, komínov a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
- tlakovanie hadíc
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, iné služby na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

**Zabezpečovanie prehliadky a kontroly spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu** (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šácht, požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.).

**Zabezpečovanie kontroly, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií.**



Zabezpečovanie plnenia povinností držiteľa odpadu v zmysle zák. č 223/2001 Z. z. (zneškodnenie stavebných odpadov vzniknutých počas údržby a opráv spoločných zariadení domu vrátane výťahov a stúpačiek v bytových domoch a ďalšie povinnosti, vyplývajúce z tohto zákona).

Zabezpečovanie plnenia ďalších povinností, ktoré vyplývajú alebo v budúcnosti vyplynú z prijatých právnych predpisov, súvisiacich so správou bytového domu a so zabezpečovaním údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, odpratávania snehu, drobnej údržby a pod.

Havarijnú službu a údržbársky servis pre obytné domy a byty v profesiách: voda, kúrenie, plyn, elektro, zámočnícke práce, výťahárske práce.

V rámci komplexnej správy bytových domov vedíme pre bytové domy **bytovo-právnu agendu, technicko-prevádzkovú a finančno-ekonomickú agendu.**

V oblasti **bytovo-právnej agendy** vedíme: zmluvy o výkone správy, vedíme a aktualizujeme evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, evidujeme, prešetrujeme a vybavujeme sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu. Vypracovávame zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, ich dodatky, vrátane fakturácie nájomného, zasielania upomienok a prípadného vymáhania nájomného za tieto priestory.

V oblasti **technicko-prevádzkovej agendy** vedíme: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedíme evidenciu poistných udalostí. Uskutočňujeme zadávacie a preberacie konania, vypracovávame a vedíme obchodné zmluvy s dodávateľmi materiálov a prác, vrátane vykonávania dozoru počas realizácie týchto prác.

V oblasti **finančno-ekonomickej agendy** sa staráme o zverené finančné prostriedky, vypočítavame vlastníkom a nájomcom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, pričom vychádzame z predpokladaných nákladov na budúci rok a berieme do úvahy náklady z predchádzajúceho roka, vedíme priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedíme evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vykonávame ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka, vedíme samostatné analytické účty a účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia, oddelene za každý spravovaný dom.



**KB-byty Čadca s.r.o.**  
Palárikova 84/24  
022 01 Čadca

**KB-byty s.r.o. – správa bytov a SVB, ktorá sa Vám oplatí.**

---

Cena za ponúkané služby:

**Za výkon správy si účtujeme mesačný poplatok vo výške 4,50 € .**

---



Ing. Róbert Rajčan  
konateľ