

SMERNICA OSBD SENICA

č. 88/2024 o stanovení poplatkov a cien za poskytované služby

so zapracovanými dodatkami č. 1, 2, 3 a 4
s účinnosťou od 24.09.2026

1. časť - Poplatky za výkon správy

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
1. MP	poplatok za správu			
	byt, NP [okrem garáže, garážového stojiska (parkovacieho miesta), skladového priestoru]	8,57 €	1,97 €	10,54 €
	garáž, garážové stojisko (parkovacie miesto), skladový priestor	1,70 €	0,39 €	2,09 €

2. časť - Poplatky a ceny za služby vykonávané nad rámec poplatku za výkon správy a ďalšie služby

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
2.1. NAJP	poplatok za úkony spojené s prevodom bytu alebo NP do vlastníctva	53,66 €	12,34 €	66,00 €
2.2. NAJP	navýšenie poplatku za úkony spojené s prevodom bytu alebo NP do vlastníctva v prípade, ak existujú zapísané záložné práva súvisiace s úvermi bytového domu v Notárskom centrálnom registri záložných práv, navýšenie sa uplatní za každé zapísané záložné právo	56,91 €	13,09 €	70,00 €
3. VLN	poplatok za úkony pri zmene vlastníka bytu alebo NP	32,52 €	7,48 €	40,00 €
4. NAJP	poplatok za prevod členských práv a povinností			
	na priamych príbuzných	61,79 €	14,21 €	76,00 €
	na cudziu osobu	121,95 €	28,05 €	150,00 €
5. NAJ	poplatok za vzájomnú výmenu bytov alebo NP, každý nájomca uhrádza za svoj byt alebo NP	121,95 €	28,05 €	150,00 €
6. NAJ	poplatok za schválenie podnájmu bytu alebo NP	32,52 €	7,48 €	40,00 €
7. NAJ	poplatok pri opätovnom pridelení bytu alebo NP po výpovedi nájmu z bytu alebo NP	203,25 €	46,75 €	250,00 €
8. VL	poplatok za vystavenie potvrdenia správcu pre vlastníka/ov bytu alebo NP pre účely prevodu vlastníctva bytu alebo NP	13,01 €	2,99 €	16,00 €
9. NAJ,VL	poplatok za vystavenie potvrdenia alebo súhlasu inde neuvedeného pre osoby s platnou nájomnou zmluvou, resp. zmluvou o výkone správy	6,50 €	1,50 €	8,00 €
10. O	poplatok za vystavenie potvrdenia alebo súhlasu inde neuvedeného pre osoby bez platnej nájomnej zmluvy, resp. zmluvy o výkone správy	8,13 €	1,87 €	10,00 €
11. O	poplatok za úhradu v pokladni, v prípade, ak je aspoň jedna položka na pokladničnom doklade príjmom bytového domu (pri vystavení pokladničného dokladu)			
	úhrada do 500 € vrátane	3,25 €	0,75 €	4,00 €
	úhrada nad 500 €	4,88 €	1,12 €	6,00 €
12. FPÚO,BD	poplatok za preplatenie nákladov z finančných prostriedkov na bankovom účte bytového domu (k poslednému dňu kalendárneho mesiaca za každé preplatenie, zúčtováva sa z príslušného fondu alebo plnení na ťarchu, ktorých bolo preplatenie zúčtované)			
	v hotovosti - čiastka na pokladničnom doklade:			
	do 50,- € vrátane	1,63 €	0,37 €	2,00 €
	do 200,- € vrátane	2,44 €	0,56 €	3,00 €
	nad 200,- €	5,69 €	1,31 €	7,00 €
	prevodom na účet - bez ohľadu na čiastku:	2,44 €	0,56 €	3,00 €

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
13. O,FPÚO	poplatok za spísanie uznania dlhu - v prípade splácania nedoplatku z posledného ročného vyúčtovania - splatnosť uznania dlhu: do 12 mesiacov vrátane 4,88 € 1,12 € 6,00 € - v prípade iných nedoplatkov alebo splátok - splatnosť uznania dlhu: do 12 mesiacov vrátane 8,13 € 1,87 € 10,00 € do 60 mesiacov vrátane 13,01 € 2,99 € 16,00 € do 120 mesiacov vrátane 21,14 € 4,86 € 26,00 € 121 mesiacov a viac 32,52 € 7,48 € 40,00 €			
14. RV	poplatok za upomienku k aktuálnemu nedoplatku vlastníka alebo nájomcu bytu alebo NP, zasiela sa obyčajnou zásielkou alebo elektronicky	4,00 €	DPH sa podľa § 2 zákona č. 222/2004 Z. z. neuplatňuje	4,00 €
15. RV	poplatok za upomienku pred výpoveďou nájmu družstevného bytu alebo NP, zasiela sa doporučenou zásielkou	7,00 €	DPH sa podľa § 2 zákona č. 222/2004 Z. z. neuplatňuje	7,00 €
16. RV	poplatok za pokus o zmier pred súdnym vymáhaním nedoplatku vlastníka alebo nájomcu bytu alebo NP - predžalobná upomienka, zasiela sa doporučenou zásielkou	7,00 €	DPH sa podľa § 2 zákona č. 222/2004 Z. z. neuplatňuje	7,00 €
17. RV	poplatok za výzvu pred exekúciou k nedoplatku vlastníka alebo nájomcu bytu alebo NP, zasiela sa obyčajnou zásielkou	4,00 €	DPH sa podľa § 2 zákona č. 222/2004 Z. z. neuplatňuje	4,00 €
18. RV	poplatok za upomienku pred zvolaním schôdze vlastníkov k schváleniu dobrovoľnej dražby bytu alebo NP - predražobná upomienka, zasiela sa zásielkou do vlastných rúk	10,00 €	DPH sa podľa § 2 zákona č. 222/2004 Z. z. neuplatňuje	10,00 €
19. VL	poplatok za prípravu dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v prípade, ak nedošlo k podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby dražobnej spoločnosti z dôvodu uhradenia pohľadávok zo strany vlastníka bytu alebo NP (pri úhrade pohľadávky)	162,60 €	37,40 €	200,00 €
20. BD	poplatok za prípravu a zabezpečenie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP (pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby dražobnej spoločnosti, zahŕňa sa do pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo NP uplatňovaných v dobrovoľnej dražbe)	325,20 €	74,80 €	400,00 €
21. FPÚO	poplatok za spracovanie návrhu na súd pri vymáhaní škody vznikutej bytovému domu voči tretím osobám	5 % z vymáhanej sumy, min. 40,65 €	23 % zo základu	základ + 23 % DPH, min. 50 €
22. FPÚO	poplatok za organizačné, právne, technické a ekonomické úkony spojené s prípravou a realizáciou zmluvy o nájme nebytových priestorov a spoločných priestorov, pokiaľ sú tieto priestory využívané na účely podnikania a nájomné je príjmom FPÚO (k 31.12. roka z výšky ročného príjmu z prenájmu bez DPH) výška poplatku bude stanovená v závislosti od náročnosti spracovania podkladov a spravovania nájomnej zmluvy	vo výške 5 % - 30 % z ročného príjmu z prenájmu bez DPH	23 % zo základu	základ + 23 % DPH
23. FPÚO	poplatok za úkony spojené s vybavovaním a zabezpečením dotácie (pri podpise zmluvy s poskytovateľom)	0,5 % z poskytnutej dotácie, min. 450,00 €	23 % zo základu	základ + 23 % DPH, min. 553,50 €
24. FPÚO	poplatok za vypracovanie podkladov a zabezpečenie komerčného úveru (pri podpise zmluvy s poskytovateľom)	0,5 % z poskytnutého úveru, min. 450,00 €	23 % zo základu	základ + 23 % DPH, min. 553,50 €
25. FPÚO	poplatok za vypracovanie podkladov a zabezpečenie úveru zo ŠFRB (pri podpise zmluvy s poskytovateľom) úver vo výške do 100.000,00 €, vrátane úver vo výške od 100.000,01 €, do 200.000,00 €, vrátane úver vo výške od 200.000,01 €, do 500.000,00 €, vrátane úver vo výške od 500.000,01 €, vrátane	1 500,00 € 3 000,00 € 1 % z poskytnutého úveru, min. 3.000,00 € 0,7 % z poskytnutého úveru, min. 5.000,00 €	345,00 € 690,00 € 23 % zo základu 23 % zo základu	1 845,00 € 3 690,00 € základ + 23 % DPH, min. 3.690,00 € základ + 23 % DPH, min. 6.150,00 €

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
25.1 FPÚO	poplatok za administratívne úkony spojené s vedením a správou jedného úverového účtu bytového domu (jedenkrát ročne k 31.12. roka za každý úver s nesplatenou istinou k 31.12.)	48,78 €	11,22 €	60,00 €
26. FPÚO	poplatok za úkony spojené s vybavovaním dotácie alebo komerčného úveru, ak nedošlo k poskytnutiu dotácie alebo komerčného úveru alebo pri späťvzati (storne) žiadosti o dotáciu alebo komerčný úver na základe rozhodnutia vlastníkov (pri doručení oznámenia o neposkytnutí dotácie alebo komerčného úveru zo strany poskytovateľa alebo pri zaslaní žiadosti o späťvzatie (storno) žiadosti o dotáciu alebo komerčný úver)	0,2 % zo žiadanej dotácie alebo úveru, min. 450,00 €	23 % zo základu	základ + 23 % DPH, min. 553,50 €
27. FPÚO	poplatok za úkony spojené s vybavovaním úveru zo ŠFRB, ak nedošlo k poskytnutiu úveru alebo pri späťvzati (storne) žiadosti o úver zo ŠFRB na základe rozhodnutia vlastníkov (pri doručení oznámenia o neposkytnutí úveru zo strany ŠFRB alebo pri zaslaní žiadosti o späťvzatie (storno) žiadosti o úver zo ŠFRB)	0,5 % zo žiadanej úveru, min. 750,00 €	23 % zo základu	základ + 23 % DPH, min. 922,50 €
28. FPÚO	poplatok za zabezpečenie dodatku k úverovej zmluve alebo k zmluve o dotácii (pri podpise dodatku k zmluve s poskytovateľom)	121,95 €	28,05 €	150,00 €
29. FPÚO	poplatok za pripomienkovanie, úpravy a uzavretie zmluvy navrhutej - predloženej správcovi vlastními bytov a NP alebo dodávateľom schváleným vlastními bytov a NP (pri podpise zmluvy; ak nebude zmluva podľa predloženého návrhu uzavretá, pri ukončení pripomienkovania zmluvy)	121,95 €	28,05 €	150,00 €
30. FPÚO	poplatok za administratívnu prípravu schôdze vlastníkov bytov a NP nad rámec zákona, t. j. za druhú a ďalšiu schôzdu vlastníkov v kalendárnom roku, nezahŕňa doručenie oznámení o schôdzi vlastníkom (pri poskytnutí služby)	0,65 €/byt alebo NP, min. 13,01 €	23 % zo základu	0,80 €/byt alebo NP, min. 16,00 €
31. FPÚO	poplatok za administratívnu prípravu písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP správcom, príprava oznámenia o písomnom hlasovaní, hlasovacích listín a oznámenia zisteného výsledku písomného hlasovania, nezahŕňa doručenie oznámení o písomnom hlasovaní vlastníkom (pri poskytnutí služby)	1,22 €/byt alebo NP, min. 24,39 €	23 % zo základu	1,50 €/byt alebo NP, min. 30,00 €
32. FPÚO	poplatok za realizáciu písomného hlasovania v bytovom dome zamestnancami správcu (pri ukončení písomného hlasovania)	2,44 €/byt alebo NP, min. 48,78 €	23 % zo základu	3,00 €/byt alebo NP, min. 60,00 €
33. FPÚO	poplatok za účasť zamestnanca správcu alebo štatutárneho zástupcu OSBD Senica na schôdzi vlastníkov bytov a NP, za druhú a ďalšiu účasť na schôdzi vlastníkov v kalendárnom roku, v prípade vyžiadania účasti zo strany zástupcu vlastníkov, resp. vlastníkov v bytovom dome (pri poskytnutí služby)	16,26 €	3,74 €	20,00 €
34. O	poplatok za vydanie stanoviska k stavebným úpravám v byte, k stavebným úpravám spoločných častí domu alebo zmeny vzhľadu domu	8,13 €	1,87 €	10,00 €
35. O	poplatok za vydanie stanoviska k prenájmu spoločných priestorov v bytových domoch	16,26 €	3,74 €	20,00 €
36. O,FPÚO	poplatok za poskytnutie technickej pomoci realizačným firmám pri obnove domu (pri poskytnutí služby uhrádza realizačná firma alebo sa uhrádza so súhlasom zástupcu vlastníkov z FPÚO) kópia z projektovej dokumentácie domu, za každých začatých 30 strán formátu A4	37,40 €	8,60 €	46,00 €
37. O,FPÚO	poplatok za zmeny v evidencii pri zmenách spoluvlastníckych podielov alebo zmene účelu využívania bytov a NP	203,25 €	46,75 €	250,00 €
38. O,FPÚO	poplatok za prefakturáciu nákladov na základe rozhodnutia vlastníkov (v každej vystavenej faktúre alebo internom doklade pri zúčtovaní z FPÚO)	5,69 €	1,31 €	7,00 €

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
39. O,FPÚO	poplatok za služby spojené s rozúčtovaním a prefakturáciou nákladov na spotrebu elektrickej energie, ak nie je uzatvorená nájomná zmluva na prenájom spoločných častí, zariadení a priestorov, za každé odberné miesto (pri vystavení faktúry z FPÚO alebo iným spôsobom dohodnutým na schôdzi vlastníkov, resp. s odberateľom) pri prefakturácii do 100 odberných miest (vrátane) za rovnaké obdobie pri prefakturácii nad 100 odberných miest za rovnaké obdobie	4,88 € 3,90 €	1,12 € 0,90 €	6,00 € 4,80 €
40. FPÚO	poplatok za preventívnu protipožiarnu prehliadku: - v bytovom dome do 10 podlaží (vrátane) za 1 vchod - v bytovom dome od 11 podlaží (vrátane) za 1 vchod	18,50 € 65,00 €	4,26 € 14,95 €	22,76 € 79,95 €
41. O, FPÚO	poplatok za ostatné služby nešpecifikované inými poplatkami nad rámec poplatku za výkon správy za každých začatých 15 minút	6,50 €	1,50 €	8,00 €

3. časť - Poplatky a ceny za údržbu, opravy a ďalšie služby

Položka	Popis služby	Základ dane	23 % DPH	Celkom s DPH
42. O,FPÚO	hodinová zúčtovacia sadzba (pri poskytnutí služby) všetky strediská údržby v meste Brezová pod Bradlom bez vyúčtovania dopravných nákladov fakturuje sa min. 0,5 hodiny/zamestnanec a pri prácach s časom dlhším sa fakturuje každá začatá celá 1 hodina/zamestnanec	19,51 € 20,73 €	4,49 € 4,77 €	24,00 € 25,50 €
43. O,FPÚO	cena dohodou, možnosť dohodnúť cenu dohodou za práce a služby za zakázku na všetky druhy prác a služieb, okrem prác a služieb uvedených v cenníkoch OSBD Senica (pri poskytnutí služby)	dohodnutá cena bez DPH	23 % zo základu	základ + 23 % DPH
44. O,FPÚO	prirážka za práce so sťaženým faktorom pracovného prostredia (napr. kanalizačné systémy, znečistenie, zvýšená fyzická záťaž pri práci, prašnosť a pod.) (pri poskytnutí služby)	10 % z hodinovej zúčtovacej sadzby		
45. O,FPÚO	poplatok za technickú obhliadku (pri poskytnutí služby)	9,76 €	2,24 €	12,00 €
46. O,FPÚO	dopravné náklady (pri poskytnutí služby) za 1 km dopravné náklady budú vyúčtované, ak je zákazka realizovaná mimo mesta sídla strediska údržby (s výnimkou realizácie zákazky v meste Brezová pod Bradlom); v prípade vykonávania viacerých zakázok pri jednom výjazde, budú dopravné náklady vyúčtované na každú zákazku rovnakým dielom	0,78 €	0,18 €	0,96 €
47. O,FPÚO	výmena vodomeru - práca, za 1 ks; pri výmene vodomeru je okrem práce ďalej fakturovaný materiál súvisiaci s výmenou vodomeru: plomba, plombovací drôt, tesnenia a montážny protokol (pri poskytnutí služby) všetky strediská údržby v meste Brezová pod Bradlom bez vyúčtovania dopravných nákladov	14,23 € 15,04 €	3,27 € 3,46 €	17,50 € 18,50 €
48. O,FPÚO	technická prehliadka tepelných zariadení v zmysle § 25, ods. 3 zákona č. 657/2004 Z. z. v platnom znení, za prívod a spätočku, t. j. 2 ks ventilov ústredného vykurovania alebo teplej úžitkovej vody (pri poskytnutí služby) všetky strediská údržby v meste Brezová pod Bradlom bez vyúčtovania dopravných nákladov	4,88 € 5,28 €	1,12 € 1,21 €	6,00 € 6,49 €
49. O,FPÚO	kontrola rebríkov v zmysle vyhl. SUBP č. 59/1982 v znení vyhl. č. 484/1990 Zb., vyhl. SUBP a SBU č. 374/1990 Zb., Nariadenia vlády SR č. 392/2006 Z. z. (pri poskytnutí služby) všetky strediská údržby v meste Brezová pod Bradlom bez vyúčtovania dopravných nákladov	9,76 € 10,57 €	2,24 € 2,43 €	12,00 € 13,00 €
50. O,FPÚO	ceny za odborné prehliadky, skúšky a iné práce na elektrických a plynových zariadeniach, za realizáciu tlakových skúšok a iných prác na hydrantoch a hydrantových hadiciach sú určené ďalšími cenníkmi OSBD Senica schvaľovanými vedením OSBD Senica			

4. časť - Záverečné ustanovenia

- Poplatok podľa položky č. 1 je možné upravovať iba na základe ustanovení platných zmlúv o výkone správy alebo dohodou. Poplatok podľa položky č. 9 sa neuplatňuje pri potvrdení pre účely príspevku na bývanie. Poplatky podľa položiek č. 30 a 33 sa neuplatňujú pri schôdzach vlastníkov k schváleniu dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, neuplatňovanie uvedených položiek sa vzťahuje iba k prvej schôdzi vlastníkov k určitému vlastníkovi/kom bytu alebo NP pred požadovaným uhradením pohľadávok.

2. OSBD Senica je oprávnené vyúčtovať nájomcom, vlastníkom, z fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov, žiadateľom a objednávateľom náklady na poplatky za poštovné, úradné, notárske a iné poplatky uhradené v súvislosti s poskytovanými službami.
3. OSBD Senica účtuje ďalšie poplatky a ceny za poskytované služby, ktoré sú uvedené v platných Stanovách OSBD Senica, platných Smerniciach OSBD Senica a ďalšie poplatky a ceny určené rozhodnutím Predstavenstva OSBD Senica alebo rozhodnutím Predsedu OSBD Senica.
4. Spôsob úhrady poplatkov a cien za poskytované služby uvedený pri jednotlivých položkách poplatkov a cien:
- | | |
|------|---|
| BD | uhrádza sa z účtu bytového domu |
| FPÚO | uhrádza sa z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu |
| MP | uhrádza vlastník alebo nájomca prostredníctvom mesačného zálohového predpisu |
| NAJ | uhrádza nájomca pred poskytnutím služby |
| NAJP | uhrádza pôvodný nájomca pred poskytnutím služby |
| RV | uhrádza vlastník alebo nájomca prostredníctvom ročného vyúčtovania, pričom v prípade vzniku môže byť úhrada požadovaná aj pred vystavením ročného vyúčtovania (napr. ak nájomca alebo vlastník bytu/NP vysporiada pohľadávky) |
| VLN | uhrádza nový vlastník pred poskytnutím služby |
| VL | uhrádza vlastník pred poskytnutím služby |
| O | uhrádza objednávateľ, resp. žiadateľ, pred poskytnutím služby (za objednávateľa alebo žiadateľa sa v prípade poskytovaných služieb považuje aj nájomca alebo vlastník) |

Uvedený spôsob úhrady pred poskytnutím služby platí v prípade, ak pri položke nie je v zátvorke uvedené inak.

5. Použité skratky:
- | | |
|------|--|
| FPÚO | fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu |
| NP | nebytový priestor |
| ŠFRB | Štátny fond rozvoja bývania |

V prípade rozpracovaných prípadov poskytovaných služieb, pri ktorých boli klientom oznámené výšky poplatkov a cien pred účinnosťou tejto smernice, budú vyúčtované poplatky a ceny v oznámenej výške podľa poplatkov a cien platných pred účinnosťou tejto smernice.

6. Daň z pridanej hodnoty (DPH) bude účtovaná v zmysle zákona o DPH platného v čase zdaniteľného plnenia.
7. Táto smernica bola schválená Predstavenstvom OSBD Senica dňa 18.12.2024 s účinnosťou odo dňa 01.01.2025. Odo dňa účinnosti tejto smernice sa ruší Smernica OSBD Senica č. 85/2022, vrátane jej dodatkov č. 1 a 2.
8. Dodatok č. 1 k Smernici OSBD Senica č. 88/2024 bol schválený Predstavenstvom OSBD Senica dňa 15.01.2025 s účinnosťou odo dňa 01.02.2025 a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Týmto dodatkom nedotknuté ustanovenia smernice zostávajú v platnosti v pôvodnom znení. Zároveň bude vydané kompletné informačné znenie smernice č. 88/2024, v znení dodatku č. 1.
9. Dodatok č. 2 k Smernici OSBD Senica č. 88/2024 bol schválený Predstavenstvom OSBD Senica dňa 26.03.2025 s účinnosťou odo dňa 01.04.2025 a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Týmto dodatkom nedotknuté ustanovenia smernice zostávajú v platnosti v pôvodnom znení. Zároveň bude vydané kompletné informačné znenie smernice č. 88/2024, v znení dodatku č. 2.
10. Dodatok č. 3 k Smernici OSBD Senica č. 88/2024 bol schválený Predstavenstvom OSBD Senica dňa 15.01.2026 s účinnosťou odo dňa 01.02.2026 a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Týmto dodatkom nedotknuté ustanovenia smernice zostávajú v platnosti v pôvodnom znení. Zároveň bude vydané kompletné informačné znenie smernice č. 88/2024, v znení dodatku č. 3.
11. Dodatok č. 4 k Smernici OSBD Senica č. 88/2024 bol schválený Predstavenstvom OSBD Senica dňa 23.09.2026 s účinnosťou odo dňa 24.09.2026 a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Týmto dodatkom nedotknuté ustanovenia smernice zostávajú v platnosti v pôvodnom znení. Zároveň bude vydané kompletné informačné znenie smernice č. 88/2024, v znení dodatku č. 4.

JUDr. Monika Ladovičová, v. r.
predseda predstavenstva OSBD Senica

Michal Bednárík, v. r.
člen predstavenstva OSBD Senica