

**Zmluva o výkone správy**  
uzatvorená podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**čl. I.**  
**Zmluvné strany**

---

**Správca:**

Názov: DOMBYT  
Sídlo: U Kyzka 751, 022 04 Čadca  
IČO: 35658312  
DIČ: 2020551236  
Číslo účtu: SK84 0200 0000 0000 1193 6322  
Zast.: Ján Kantorík, riaditeľ organizácie

Ďalej len „**správca**“ v príslušnom gramatickom tvare

**Vlastník:**

Meno a priezvisko: Samuel Pavlík  
Dátum narodenia:  
Adresa:  
Byt č.: 12.

Ďalej len „**vlastník**“ v príslušnom gramatickom tvare

**čl. II.**  
**Predmet zmluvy**

---

1. Vlastník je vlastníkom bytu č.12., nachádzajúceho sa v obytnom dome súp. č.2700 postaveného na parcele C.KN č. 1679/5-zastavané plochy a nádvoria o výmere 443 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 12285, v katastrálnom území Čadca a podielovým spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu a pozemku v podiele 4181/147852.
2. Za účelom zabezpečenia správy domu spolu so zastavaným a príľahlými pozemkami v zmysle Zák. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzatvára vlastník so správcom túto zmluvu o výkone správy. Táto zmluva sa uzatvára tiež v prospech budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí ich nadobudnú od vlastníka a pristúpia k tejto zmluve o výkone správy.
3. Vlastník touto zmluvou poveruje správcu zabezpečovaním budúcej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečením údržby príľahlých pozemkov ako aj zabezpečením služieb, spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
4. Správca sa zaväzuje, že za podmienok uvedených v tejto zmluve pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej spolu len ako „**vlastníci**“) zabezpečí správu tohto domu a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a nájomných práv ku všetkým bytom, nebytovým priestorom.

5. Vlastníci bytov sa zaväzujú, že za zabezpečenie dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

### **čl. III.**

#### **Rozsah a obsah predmetu plnenia**

---

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu obstarávaním služieb a tovaru, ktorými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečí najmä:
  - a. prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
  - b. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - c. dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
  - d. dodávka studenej pitnej vody (SV) a odkanalizovanie odpadových a splaškových vôd,
  - e. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
  - f. osvetlenie spoločných priestorov domu
  - g. prevádzku výťahu
  - h. prevádzku televízneho signálu
  - i. deratizáciu
  - j. poistenie bytového domu
  - k. odvoz a likvidácia domového odpadu v zmysle VZN mesta Čadca,
  - l. vedenie účtu domu v banke,
  - m. spracovávanie účtovných dokladov a vedenie účtovníctva na dom,
  - n. samostatné sledovanie fondu opráv
  - o. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
  - p. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome
2. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy pre dom:
  - a. fondu opráv a údržby domu,
  - b. zálohových platieb za poskytované služby,
  - c. ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby v termíne najneskôr do 31.05 príslušného roka,
  - d. platieb za poskytnuté energie a služby.
3. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov Správca zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v dome. Opravy vyplývajúce z revízií zabezpečí správca na základe dohody s vlastníckmi, alebo zástupcami vlastníkov a zabezpečeného finančného krytia. Na termíny zákonom predpísaných revízií je správca povinný upozorňovať zástupcov vlastníkov plánom revízií a opráv.
4. Správca zabezpečí požiarnu výzbroj v dome na základe dohody s vlastníckmi, alebo zástupcami vlastníkov a zabezpečeného finančného krytia.
5. Správca eviduje nedoplatky vlastníkov bytov za nezaplatené úhrady do fondu opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatky vymáha ústne a tiež písomnými upomienkami a v rámci súdneho konania. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok ak takýto návrh schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
6. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov (úhrady za služby spojené s užívaním bytov, resp. NP, a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv).

### **čl. IV.**

#### **Práva a povinnosti správcu**

---

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.
2. Správca je povinný:
  - a. hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,

- b. dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich pred vlastnými,
  - c. zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - e. sledovať platenie úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f. umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - g. zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
  - h. Vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok
  - i. Podat' návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
  - j. Podat' návrh na exekučné konanie
  - k. Zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s o zákonom č. 182/1993 Z.z.
  - l. Priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk
3. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí správca mesačné preddavky na zálohové platby služieb uvedených v bode 3.1. tejto zmluvy, s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu. Takto stanovené mesačné preddavky Správca doručí vlastníkom vo forme výpočtového listu resp. zmenového listu.
4. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy uvedenej v bode 3.2. vo forme podvojného účtovníctva. Správca zabezpečil otvorenie samostatného účtu č.
5. SK67 0200 0000 0040 2251 4051 vo VÚB, a.s., Čadca na platby vlastníkov:
- a. do fondu opráv a údržby domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (ďalej len fond údržby a opráv),
  - b. na zálohové platby za poskytované plnenia uvedené v bode 1. čl. 3 tejto zmluvy,
  - c. na poplatok za výkon správcovskej činnosti.
6. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
7. Raz štvrťročne, predloží správca zástupcom vlastníkov k nahliadnutiu výpisy z účtov zriadených podľa bodu 4., došlé faktúry a vedené kontá služieb.
8. Po skončení kalendárneho roku vykoná a vlastníkom predloží správca najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to nasledovne:
- a. podľa nameraných hodnôt za dodávku studenej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, odvádzanie odpadových vôd.
  - b. podľa počtu osôb za používanie výťahu /náklady na výťah budú účtované pre byty na druhom a vyšších nadzemných podlažiach, ak sa vlastníci nedohodnú inak/, spotreby elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
  - c. rovnakým dielom za používanie spoločnej televíznej antény
  - d. podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu odvádzanie zrážkových vôd, ostatné služby spojené s užívaním bytu na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov

9. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je povinný správca predložiť vlastníkom do 31. mája nasledujúceho roku.
10. Správca je povinný do 31.mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení týkajúcej sa domu za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Správa o činnosti bude obsahovať :
  - prehľad tvorby, čerpania a zostatku fondu opráv v členení podľa vchodov
  - informáciu o celkovom zostatku finančných prostriedkov domu na bankovom účte k 31.12. predchádzajúceho roka
  - informáciu o celkovej výške evidovaných nedoplatkov k 31.12. predchádzajúceho roka v členení podľa vchodov
  - informáciu o výsledku odborných prehliadok, revízií a skúšok vykonaných v predchádzajúcom roku
  - iné informácie podľa rozhodnutie schôdze vlastníkov
11. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Pri nedodržaní lehoty na úhradu nedoplatku z vyúčtovania je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu úrok z omeškania stanovený v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. z dlžnej sumy.
12. V prípade omeškania vlastníka s úhradou predpísanej mesačnej platby podľa výpočtového listu je správca oprávnený účtovať úroky z omeškania stanovené v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. z dlžnej sumy. Úroky omeškania sú príjmom fondu opráv a údržby domu.
13. V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje zálohové platby do 31. mája nasl. roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov do 30 dní od doručenia vyúčtovania, nemá nárok v zmysle § 8a) ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 268/2007 Z.z. na platby za správu.
14. Správca je povinný:
  - a. jedenkrát ročne predložiť vlastníkom bytov návrh ročného plánu väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác
  - b. na požiadanie aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP zvoliť schôdzu vlastníkov a to do 15 dní od doručenia ich žiadosti.
15. Vlastníka, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností písomnou upomienkou.
16. Vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upomenie zásielkou doručenou do vlastných rúk dlžníka a navrhne mu uzavrieť zmluvu na vyrovnanie dlhu.
17. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky prijatých úhrad od vlastníkov alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastníkom bytu, alebo NP, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
18. Na požiadanie poverených zástupcov vlastníkov Správca predloží aktuálny stav konta „Fond opráv a údržby“ akumulovanú položku a oznamuje zástupcom vlastníkov hodnotu jeho ročného čerpania za zúčtovaný rok a zostatok k 1.1.nasledujúceho roka, ako aj vyžadované informácie o stave a obratoch na akomkoľvek inom účte, podúcte či len v analytickej evidencii týkajúcich sa správy domu vedenej Správcom podľa zákona a tejto zmluvy. Vlastníci majú právo na základe dohody so Správcom vykonať kontrolu účtovných dokladov, vedených Správcom na spracovaný dom a Správca je povinný požadované doklady predložiť. Poverení zástupcovia vlastníkov majú právo kedykoľvek počas bežných pracovných hodín Správcu vykonať kontrolu účtovných dokladov a účtovníctva týkajúceho sa domu, vedených Správcom ohľadom domu a Správca je povinný požadované doklady predložiť.
19. Správca je povinný zabezpečiť, aby služby a plnenia obstarávané dodávateľsky pre súčasne viac objektov spravovaných Správcom boli dodávateľmi predmetných služieb a plnení v účtovných dokladoch jednoznačne a preukazne účtované a fakturované zvlášť pre dom a zvlášť pre iné spravované objekty.

## čl. V.

### Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

---

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov určuje zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a táto zmluva.
2. Vlastníci sú povinní pravidelne mesačne platiť :
  - a. odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
  - b. určené zálohové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov,
  - c. poplatok za správcovskú činnosť.
  - d. Výšku platieb oznámi správca aktuálnym výpočtovým listom každému vlastníkovi bytu alebo NP.
3. Platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci bytov povinní poukázať mesačne do 25. dňa v mesiaci na účet založený správcom podľa čl. IV ods. 4 tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania platby je vlastník povinný zaplatiť úroky z omeškania uvedené v bode 4.11 tejto zmluvy.
5. Vlastníci bytov sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosť rozhodujúcu pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb, odovzdanie bytu alebo NP do nájmu alebo podnájmu, prevod/ predaj bytu alebo NP.
6. Vlastníci bytov na schôdzi zvolia :
  - a. zástupcu vlastníkov v zmysle § 8a. ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. ktorý bude zabezpečovať styk vlastníkov so správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto zmluvou.
    - i. Zástupca vlastníkov:
    - ii. informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
    - iii. je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy
    - iv. nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa
  - b. osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov v prípade, ak ich nebude môcť plniť zvolený zástupca vlastníkov.
7. Mená zvolených osôb a ich výmenu oznámia vlastníci bytov a NP správcovi písomne do 5 dní po voľbe.
8. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo nebytovom priestore, bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.
9. Vlastníci sú povinní odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach, alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
10. Vlastníci sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu prístupných z ich bytu, alebo nebytového priestoru, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt.
11. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Zvolený zástupca vlastníkov má právo na zriadenie pasívneho prístupu na internet banking k účtu domu.
12. Ak vlastník bytu, alebo NP v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov, alebo NP v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru ( § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).
13. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný ihneď, bez zbytočného odkladu, oznámiť správcovi a v prípade potreby preukázať príslušným dokladom najmä tieto skutočnosti:
  - montáž akéhokoľvek vodomeru, pričom je povinný predložiť montážny protokol od odbornej firmy a stav merača pri namontovaní,
  - zmeny počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
  - prevod vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru na inú osobu, alebo právny subjekt s uvedením dátumu zmeny,

- zmenu plošnej výmery, svetlej výšky bytu, nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
  - zmenu spôsobu využívania priestoru / byt, nebytové účely /, dátum zmeny,
  - zásah do spoločných častí, zariadení riešiť v súlade so zák.č.182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov,
  - a ďalšie skutočnosti, rozhodné na určenie výšky úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a nebytového priestoru a to s ich časovým určením - ohraňovaním.
14. Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu.
15. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný sprístupniť byt, alebo nebytový priestor Správcomi, resp. firme určenej správcom za účelom odstránenia závad na spoločných častiach domu, ktoré spôsobujú škodu iným užívateľom v dome a je povinný bezodkladne odstrániť závadu vo svojom byte, nebytovom priestore, ktoré spôsobujú škodu iným užívateľom v dome, resp. škodu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu.
16. Vlastník sa zaväzuje z dôvodu zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy domu poukazovať správcovi mesačne predpisy, ktorý pozostáva:
- a/ odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu 0,517/m<sup>2</sup>/mesiac
  - b/ určenie zálohovej platby na úhradu za plnenie služieb spojených a užívaním bytu
  - c/ mesačná odmena /poplatok/ za výkon správy
17. Vlastník je povinný poukazovať zálohové platby mesačne vopred najneskôr do dvadsiateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Platba sa považuje za uskutočnenú ňom podpísania finančných prostriedkov na účet správcu.
18. Vlastník sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok vypracovaný správcom.
19. Vlastník /vlastníci/ bytu /nebytového priestoru/ je /sú/ povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu /nebytového priestoru/ zamestnanca správcu alebo ním poverenej osobe oprávnenej vykonávať deratizáciu, opravu, údržbu, obhliadku, montáž zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte /nebytovom priestore/ a odpočet nameraných hodnôt v termínoch, ktoré určí správca.
20. Vlastník /vlastníci/ bytu /nebytového priestoru/ v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov /nebytových priestorov/ v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

## **čl. VI. Spôsob správy domu**

---

1. Vlastníci bytov v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzkach vlastníkov. Z konania schôdze vlastníkov sa vyhotoví zápis a prezenčná listina.
2. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov bytov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem hlasovania o :
  - a. zmluve o výkone správy, jej zmieni, alebo jej zániku alebo vypovedania. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
  - b. podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome .
  - c. výške tvorby fondu prevádzky údržby a opráv. Príspevok vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných

častiach a spoločných zariadeniach domu, ak sa dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodne inak.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
4. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného plnomocenstva. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia / úradne overeným/ preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.
5. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas.
6. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt a nebytový priestor. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
7. Pri hlasovaní sa vlastníci bytov môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 7 dní vopred informovaní o otázkach hlasovania a o termíne hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
8. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu, alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.
9. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť ne zvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.
10. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3 § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

## **čl. VII.**

### **Spôsob hospodárenia s fondom opráv a údržby**

---

1. Fond opráv a údržby slúži výlučne na úhradu nákladov spojených so zabezpečením opráv a údržby, prípadne vylepšenia spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, príslušeného pozemku domu.
2. Do fondu prispieva vlastník mesačne čiastkou určenou schôdzou vlastníkov.
3. Finančné prostriedky z tohto fondu môže Správca bez súhlasu vlastníkov čerpať v prípade havárií, ak sa vyžaduje operatívny zásah na odvrátenie alebo minimalizovanie škôd. Vynaloženie finančných prostriedkov z FOÚ do výšky 3.333 € v jednotlivom prípade môžu Správcovi schváliť zástupcovia vlastníkov volení domovou schôdzou (vlastníkmi všetkých bytov a nebytových priestorov v dome). Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov bytov.
4. Ak vlastníci resp. zástupcovia vlastníkov neodsúhlasia vykonanie opráv vyplývajúcich z revízií alebo vlastníci na základe výzvy Správca nezabezpečia finančné prostriedky na vykonanie revízií a opráv, preberajú tým zodpovednosť za všetky škody z toho vyplývajúce.
5. Správca môže prostriedky na fonde prevádzky, údržby a opráv použiť na úhradu služieb len výnimočne a to v prípade, že by bola ohrozená prevádzka domu. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak je nedostatok finančných prostriedkov spôsobených nedisciplinovanosťou vlastníkov, alebo užívateľov pri platení t.j. neplatičmi, Správca je povinný upozorniť na túto skutočnosť zástupcov vlastníkov. Správca je povinný upozorniť zástupcov vlastníkov na omeškanie ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru s plnením svojich finančných povinností voči Správcovi podľa tejto zmluvy v trvaní viac ako 90 dní. Správca je povinný na základe odsúhlasenia zástupcov vlastníkov zaslať po uplynutí uvedenej lehoty neplatičom upomienky a zahájiť ďalšie právne kroky smerujúce k vymáhaniu nedoplatku.
6. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 170 € a k výberu dodávateľa.
7. Finančné prostriedky fondu, ktoré neboli použité v kalendárnom roku, sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
8. Za byty a nebytové priestory, ktoré neboli stavebníkom prevedené do vlastníctva inej osoby sa príspevkov do fondu opráv a údržby, ani poplatkov za správu neplatí.
9. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.
10. Rozsah prác v bytoch alebo nebytových priestoroch (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom alebo nebytovým priestorom) hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

## **čl. VIII.**

### **Poplatok za výkon správcovskej činnosti**

---

1. Cena za výkon správy a činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy sú dojednané dohodou zmluvných strán podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za správcovskú činnosť podľa tejto zmluvy predstavuje sumu: 6,- €/mesačne za každý byt a nebytový priestor.
3. Cena za výkon správy bude upravovaná každý rok v súlade s mierou inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom a porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Upravená cena za výkon správy nadobudne platnosť prvým dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená.
4. Správca je oprávnený k 25. Dňu príslušného kalendárneho mesiaca predisponovať z účtu domu v banke sumu zodpovedajúcu jeho nároku na odmenu za výkon správcovskej činnosti podľa tejto zmluvy, avšak najviac v rozsahu, v akom túto odmenu uhradili v danom mesiaci na predmetný účet vlastníci.



**čl. IX.**  
**Osobitné dojednania**

---

1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.
3. Správca sa zaväzuje bezplatne poslúžiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov bytov v otázkach správy domu.
4. Vlastník bytu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojim konaním na dome, alebo na jeho spoločnom zariadení. Škodu je povinný odstrániť uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo je povinný nahradiť správcovi náklady, ktoré účelne vynaložil na odstránenie škody a jej následkov.

**čl. X.**  
**Ukončenie zmluvného vzťahu**

---

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP.
3. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom je povinný zaplatiť na účet domu úroky z omeškania.
4. Ak zmluvu o výkone správy vypovedal správca, správca nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety zákona č. 182/1993 Z.z. a predsedu spoločenstva určí správca.

**čl. XI.**  
**Záverečné ustanovenia**

---

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok.
3. Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len písomnými a očíslovanými dodatkami potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Správca je povinný do 10 dní od podpísania tejto zmluvy doručiť túto schválenú zmluvu každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome
6. 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 z tejto zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je

povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; ale záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

7. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
8. Správca spracúva osobné údaje vlastníkov na základe článku 6 ods. 1, písm. c) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov t.j. spracúvanie je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti prevádzkovateľa.

V Čadci, 01.12.2018

.....  
správca

.....  
vlastník