

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
medzi týmito zmluvnými stranami :

- 1) **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**  
Vajanského 2116/16  
915 01 Nové Mesto nad Váhom  
IČO: 36 310 743 IČ DPH: SK2020182395  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín v odd. Sro, vložka č.11779/R  
webové sídlo : [www.msbp-nm.sk](http://www.msbp-nm.sk)  
e-mail: [msbp-nm@msbp-nm.sk](mailto:msbp-nm@msbp-nm.sk)  
v zastúpení: **Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti**  
*/ďalej len "správca"/*
- 2) **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s. č. 1367 vo vchode č. 1 na Ul. Odborárska v Novom Meste nad Váhom**, postavenom na pozemku parcela registra "C" parc. č. 555/1, k.ú. Nové Mesto nad Váhom, zapísaní na liste vlastníctva č. 4496 vedenom na Okresnom úrade v Novom Meste nad Váhom, katastrálnom odbore, **zastúpení osobou poverenou na podpísanie zmluvy o výkone správy: Ing. František Mašlonka**  
*/ ďalej len „vlastníci“ /*

**Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o výkone správy:**

## Článok I. Úvodné ustanovenie

- 1) Vlastníci, na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súpisné č. **1367**, č. orientačné **1 na Ulici Odborárska v Novom Meste nad Váhom** /ďalej len „dom“/ a pozemku príslúchajúcemu k domu a zabezpečovaním ďalších činností za podmienok dojednaných touto zmluvou.
- 2) Správca vyhlasuje, že je právnickou osobou, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ( ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov“ ), spĺňa podmienky výkonu činností správcov podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a je zapísaný v Zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR pod č. 161.

## Článok II. Povinnosti a záväzky správcu

- 1) Správca sa zaväzuje vykonávať pre vlastníkov správu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
- 2) Správca je povinný pre vlastníkov v súlade s touto zmluvou a osobitnými právnymi predpismi:
  - a) **vykonávať ekonomickú, právnu agendu a súvisiace činnosti:**
    - aa) vystavovať *Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu a nebytového priestoru* v dome, v ňom uvádzať skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrad, jednotlivé položky predpisu mesačných úhrad (čl. III., V.) a celkovú výšku mesačnej úhrady,
    - bb) viesť **účet fondu prevádzky, údržby a opráv** (čl. III.), bez zbytočného odkladu informovať vlastníkov o nedostatku finančných prostriedkov na účte,
    - cc) každoročne vykonávať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (čl. III),
    - dd) mesačne sledovať úhrady predpísaných platieb vlastníckmi, nezaplatené nedoplatky vrátane ich príslušenstva vymáhať v súlade s platnými právnymi predpismi,
  - b) **v oblasti údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu:**
    - aa) vykonávať previerky technického stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu,

- bb) *na základe objednávky* vlastníkov v dome vykonávať opravy a údržbu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu vyplývajúcom z rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv domu vlastnou údržbou alebo dodávateľským spôsobom, *na žiadosť vlastníkov* uskutočniť výberové konanie na dodávateľa prác,
- cc) kontrolovať a preberať vykonané práce za účasti zvolených zástupcov vlastníkov v dome, ktorí podpisujú doklady o vykonanej práci a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné plnenie,
- dd) viesť evidenciu dodávateľských faktúr alebo faktúr vlastnej údržby, kontrolovať správnosť údajov v nich uvádzaných, vykonávať úhrady faktúr na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov resp. zástupcov vlastníkov, viesť stavebnú a technickú dokumentáciu domu, evidovať súvisiace zmeny.
- c) **v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany zabezpečovať:**
  - aa) pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení - zdvíhacích zariadení, elektrických zariadení a bleskozvodov a plynových zariadení,
  - bb) odborné kontroly požiaro-technických zariadení a preventívne protipožiarne prehliadky v dome,
  - cc) v prípade zistenia závad písomné oboznámenie zástupcov vlastníkov bytov v dome s výsledkom odbornej prehliadky alebo odbornej kontroly,
  - dd) *na základe objednávky* vlastníkov bytov v dome odstránenie nedostatkov zistených odbornou prehliadkou alebo odbornou kontrolou; Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- d) **predkladať vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok ( čl. IV. ),**
- e) ***na základe žiadosti vlastníkov v dome zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú:***
  - aa) poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - bb) prenájom spoločných priestorov v dome,
  - cc) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku.
- 3) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov v dome. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, a ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 4) Pri správe domu je správca povinný
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov v dome,
  - e) sledovať úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov v dome,
  - g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
  - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) tohto zákona,
  - i) podať návrh na exekučné konanie,
  - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,
  - k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, 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.



- 5) Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.
- 6) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci v dome zodpovedajú za záväzky nad rámec zaplatených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.
- 7) Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
- 8) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov alebo z tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Fond prevádzky, údržby a opráv, zásady platenia a hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

- 1) Fond prevádzky, údržby a opráv domu /ďalej len „FO“/ slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušného pozemku, ako aj na úhradu nákladov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 2) Prostriedky FO domu vedie správca na zriadenom účte v Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: ....., IBAN: SK..... . Súčasťou účtu sú aj úroky z úložiek. Náklady za vedenie účtu FO a za vykonávanie bankových operácií znášajú vlastníci na ťarchu účtu.
- 3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonávajú úhrady do FO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Výšku preddavkov do FO si určujú vlastníci v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Výška preddavkov do FO sa určuje sadzbou v € za 1 m<sup>2</sup> mesačne. Ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome príleha balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckimi nebytovými priestormi. Správca vypočíta jednotlivým vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FO a uvedie ju v *Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu*, ktorý zasiela vlastníkom.
- 4) Ak sa vlastníci dohodnú na zmene výšky preddavkov do FO, správca vypočíta jednotlivým vlastníkom zmenu výšky mesačných preddavkov do FO a vlastníkom zašle nový *Predpis mesačnej úhrady*. Pri zmene preddavkov do FO sa dodatok k tejto zmluve nevyhotovuje.
- 5) Vlastníci poukazujú preddavky do FO **mesačne vopred, a to najneskôr 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci, so splatnosťou posledný deň predchádzajúceho mesiaca, a to na základe faktúry správcu.**
- 6) Do FO môžu vlastníci prispievať aj mimoriadnymi príspevkami podľa spoluvlastníckych podielov na základe rozhodnutia vlastníkov. Výška príspevku a spôsob jeho splatenia je uvedená v rozhodnutí vlastníkov.
- 7) Príjmami účtu FO sú okrem mesačných preddavkov a mimoriadnych príspevkov ďalej najmä:
  - aa) príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
  - bb) výnosy z účtu domu vedených v banke,
  - cc) vlastníckmi zaplatené úroky z omeškania za oneskorené úhrady ( čl. VI. ods. 3 ).
- 8) Z FO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FO sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu, náklady na poistenie a na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku. Z FO sa uhrádzajú aj náklady na vymáhanie pohľadávok voči jednotlivým vlastníkom pri neplnení úhradovej povinnosti podľa čl. VI. ods. 2) tejto zmluvy ( súdne poplatky, správne poplatky a ďalšie poplatky potrebné na vymáhanie pohľadávok ). Vlastníci znášajú náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušnom pozemku.
- 9) Čerpanie prostriedkov z účtu FO podlieha odsúhlaseniu vlastníckmi na základe rozhodnutia vlastníkov. **Súhlas vlastníkov sa nevyžaduje na financovanie nákladov vynaložených:**
  - aa) na pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome – zdvíhacích zariadení, elektrických zariadení a bleskozvodov a plynových zariadení podľa osobitných predpisov,



- bb) na odborné kontroly požiaro-technických zariadení a na preventívne protipožiarné prehliadky v dome podľa osobitných predpisov,
  - cc) na úhradu poistného na poistenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva na základe uzavretej poisťovnej zmluvy,
  - dd) na úhradu nákladov na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
  - ee) na úhradu nákladov na vymáhanie pohľadávok v súlade s platnými právnymi predpismi voči jednotlivým vlastníkom pri neplnení úhradovej povinnosti podľa čl. VI. ods. 2) tejto zmluvy ( súdne poplatky, správne poplatky a ďalšie poplatky potrebné na vymáhanie pohľadávok ); *vymoženu náhradu trov konania od vlastníkov správca uloží späť do FO,*
  - ff) na bežnú údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku nepresahujúcu v jednotlivom prípade čiastku **300,- €**, v tomto prípade o objednávke rozhodujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
- 10) Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu **300,- €**, je oprávnený zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení správca ihneď informuje zvolených zástupcov vlastníkov, a to najneskôr do 5 dní od vykonania opravy.
  - 11) Výška prostriedkov FO je limitujúca pre financovanie výdavkov podľa tohto článku.
  - 12) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nere realizovaním potrebných opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za škody spôsobené neodstránením závad zistených odbornou prehliadkou vyhradených technických zariadení a odbornou kontrolou požiaro-technických zariadení, a to z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte FO, ako aj z dôvodu neobjednania týchto úkonov zo strany vlastníkov u správcu.
  - 13) V prípade nepredvídaných havárií vlastníci znášajú finančné dôsledky, ak na FO nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie.
  - 14) Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka vykonať a predložiť vlastníkom vyúčtovanie použitia FO rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
  - 15) Prostriedky FO nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka, aby boli neskôr použité na zabezpečenie rozsiahlejších opráv.
  - 16) Prevodom alebo prechodom vlastníctva nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FO od správcu.

#### **Článok IV.**

##### **Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok**

- 1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka predložiť vlastníkom v dome *Správu o činnosti správcu za predchádzajúci rok* týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Správa o činnosti bude obsahovať informácie za predchádzajúci rok, najmä:
  - a) výsledky hospodárenia za predchádzajúci rok (celkové predpísané preddavky za služby spojené s užívaním bytov, celkové skutočné náklady na jednotlivé služby, vzniknuté preplatky, resp. nedoplatky), údaje o zostatku na účte SLS k 31.12. predchádzajúceho roka,
  - b) prehľad o celkovej tvorbe a čerpaní FO, údaje o zostatku na účte FO k 31.12. predchádzajúceho roka,
  - c) údaje o výške nedoplatkov za jednotlivé byty k 31.12. predchádzajúceho roka,
  - d) návrh plánu opráv a údržby pre nasledujúci rok.
- 2) Výročnú správu správca predkladá vlastníkom prostredníctvom zvolených zástupcov vlastníkov. Do výročnej správy môžu vlastníci nahliadať u zástupcov vlastníkov alebo u správcu.

#### **V.**

##### **Odmena za výkon správy ( správcovský poplatok )**

- 1) Odmena správcovi za výkon správy a činnosti a služby dojednané touto zmluvou */ďalej len „správcovský poplatok“/* je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška správcovského poplatku je uvedená v Cenníku služieb správcu, ktorý správca zverejňuje na svojom webovom sídle. Správcovský poplatok aktuálne činí sumu 7,20 € vrátane DPH /mesiac /byt – nebytový priestor, s účinnosťou do 1.1.2026 činí 9,00 € vrátane DPH /mesiac /byt – nebytový priestor.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku správcovského poplatku v priebehu trvania zmluvného vzťahu, maximálne jedenkrát ročne, o čom je povinný vopred informovať vlastníkov. Zmenu výšky správcovského poplatku vlastníci prijímajú rozhodnutím nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome; v prípade hlasovania o tej istej veci do jedného roka sa vyžaduje súhlas dvojtreťinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Zmenu výšky správcovského poplatku správca uvádza v *Predpise mesačnej úhrady*, ktorý zasiela vlastníkom. V tomto prípade sa dodatok k zmluve nevyhotovuje.



- 3) Vlastníci uhrádzajú správcovský poplatok mesačne vopred, a to najneskôr 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci, so splatnosťou posledný deň predchádzajúceho mesiaca, na to na základe faktúry správcu.
- 4) V správcovskom poplatku nie sú započítané poplatky za úkony, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve, napr. vystavovanie rôznych potvrdení, kopírovacie práce, mimoriadne odpočty meračov, montáž a rozpočítavanie PRVN a pod., ktoré sú spoplatňované podľa cenníkov správcu. Cenníky správcu zverejňuje na svojom webovom sídle.
- 5) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia FO v lehote do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, nemá až do ich predloženia nárok na správcovský poplatok, nárok na správcovský poplatok nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

## VI.

### Práva a povinnosti vlastníkov

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
- 2) Vlastník je povinný **uhrádzať**:
  - a) **mesačné preddavky do FO** ( čl. III. ) a **správcovský poplatok** ( čl. V. ), ktorých výška je uvedená v *Predpise mesačnej úhrady*, a to mesačne vopred */omeškanie sa počíta od 1.dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa mala mesačná úhrada vopred zaplatiť/*,
  - b) **mimoriadne príspevky do FO** v lehote splatnosti uvedenej v rozhodnutí vlastníkov ( čl. III. ods. 6 ) */omeškanie sa počíta od 1.dňa nasledujúceho po lehote splatnosti uvedenej v rozhodnutí/*.
- 3) V prípade omeškania s platbami podľa ods. 2) je vlastník povinný zaplatiť za každý deň omeškania úroky z omeškania vo výške určenej podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z v znení neskorších predpisov. *Zaplatené úroky z omeškania sú príjmom účtu FO.*
- 4) Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu predpísaných mesačných platieb uvedených v *Predpise mesačnej úhrady* vlastníka, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí: 1. správcovský poplatok, 2. preddavok do FO.
- 5) Ak vlastník nezaplatil mesačnú platbu uvedenú v *Predpise mesačnej úhrady* vlastníka za niekoľko mesiacov a vykoná len čiastočnú úhradu svojho nedoplatku, bude platba správcom zúčtovaná na vyrovnanie najstarších pohľadávok za jednotlivé mesiace postupne v poradí podľa ods. 4).
- 6) Vlastník je povinný **do 10. dní písomne alebo osobne oznámiť** správcovi rozhodujúce skutočnosti - **prevod vlastníctva na inú osobu, nájom inej osobe apod.**
- 7) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
- 8) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
- 9) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 10) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 11) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
- 12) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov 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, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní



povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

- 13) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
- 14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 15) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
- 16) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Každý zo zvolených zástupcov vlastníkov koná voči správcovi samostatne. Vlastníci v dome sú povinní zmenu v osobe zástupcu vlastníkov bezodkladne oznámiť správcovi.

#### Článok VII. Spôsob správy domu

- 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- 2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- 3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
- 4) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.
- 5) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní sa doručuje vlastníkom **prednostne zaslaním do e-mailovej schránky vlastníka**, prípadne písomným doručením.
- 6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania **spôsobom v dome obvyklým - zaslaním do e-mailovej schránky vlastníka**.
- 7) Podrobný postup prijímania rozhodnutí vlastníkov je upravený v ustanoveniach §14, §14a, § 14b zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

#### Článok VIII. Ochrana osobných údajov

- 1) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
- 2) Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov a preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

#### **Článok IX. Osobitné ustanovenia**

- 1) Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu vo všetkých právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností a záväzkov správcu podľa tejto zmluvy, pri vymáhaní pohľadávok voči neplatičom – vlastníkom, vzniknutých neplnením úhradovej povinnosti vlastníkov podľa čl. VI. tejto zmluvy, ako aj v súvislosti s využitím zákonného záložného práva v zmysle §15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov k vymáhaniu pohľadávok, a to v súlade s platnými právnymi predpismi, ako aj k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome a na uzatváranie poisťovacích zmlúv. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov.
- 2) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré vykoná správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou, zaväzujú všetkých vlastníkov.

#### **Článok X. Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu**

- 1) Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas.
- 2) Zmluvu možno skončiť:
  - a) vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.
- 3) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Zmluva môže zaniknúť dohodou alebo výpoveďou zo strany vlastníkov len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e), resp. ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 5) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

#### **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

- 1) Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2) Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno robiť len v písomnej forme na základe predchádzajúceho súhlasu oboch zmluvných strán.
- 3) Zmluva o výkone správy a jej zmena je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný schválenú zmluvu doručiť každému vlastníkovi v dome.
- 4) Jedno originálne vyhotovenie tejto zmluvy sa nachádza u správcu. Kópiu zmluvy obdrží každý vlastník v dome.
- 5) Táto Zmluva o výkone správy bola schválená rozhodnutím vlastníkov na schôdzi dňa 17.7.2025.
- 6) Táto Zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť dňom 1.8.2025.**

V Novom Meste nad Váhom  
Dňa

**Za správcu:**

\_\_\_\_\_  
Ing. Stanislav Vavrek  
konateľ spoločnosti

V Novom Meste nad Váhom  
Dňa

**Za vlastníkov:**

\_\_\_\_\_  
Ing. František Mašlonka  
osoba poverená vlastníckmi na podpísanie  
Zmluvy o výkone správy