

## Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon o bytoch“) medzi týmito zmluvnými stranami (účastníkmi):

1. **Obecné služby Nová Bošáca s.r.o.**

**Sídlo :** Nová Bošáca 79

**Mesto :** Nová Bošáca

**PSČ :** 913 08

**IČO :** 53 056 094

**DIČ :** 2121249218

**IBAN :** SK59 5600 0000 0065 2821 3001

**Bank. spoj:** Prima banka Slovensko a.s., Nové Mesto nad Váhom

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, v odd. Sro, vo vložke číslo 39994/R

**V mene ktorého koná :** Ing. Ján Žucha, MBA, konateľ spoločnosti (ďalej len „správca“)

(ďalej len „správca“)

2. **Vlastníci bytov v bytovom dome súp. č. 168 v obci Nová Bošáca, postavenom na par. č. 8038/19, k. ú. Nová Bošáca:**

Byt č.	Vlastník bytu	Spoluvlastnícky podiel	Spoločné časti a zariadenia
1	Kukuča Michal	1/1	9406/38544
2	Unčík Ján	1/1	9636/38544
3	Papala Pavol	1/1	9866/38544
4	Žucha Ján	1/1	9636/38544

(ďalej len „vlastníci“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenie

- Vlastníci, na základe rozhodnutia väčšiny bytov v dome, poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súpisné č. 168 v obci Nová Bošáca (ďalej len „dom“) a pozemku prislúchajúcemu k domu a zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a ďalších činností za podmienok dojednaných touto zmluvou.
- Správca vyhlasuje, že je právnickou osobou, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu a činnosť správca vykonáva 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“).

## **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 v dome.
2. Správca je povinný pre vlastníkov v súlade s touto zmluvou a osobitnými právnymi predpismi:

**a) zabezpečovať poskytovanie týchto plnení (ďalej len „služieb“) spojených s užívaním bytov:**

- dodávka tepla na vykurovanie (z obecnej kotolne),
- dodávka elektrickej energie na prevádzku studne,
- dodávka elektrickej energie na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- odvádzanie odpadových vôd do obecnej kanalizácie (stočné).

Rozsah poskytovaných služieb a spôsob ich rozúčtovania sa podrobne upraví v osobitnej dohode medzi správcou a vlastníkami. Obmedzenie resp. prerušenie dodávok služieb možno vykonať len v prípadoch stanovených v osobitných právnych predpisoch.

**b) vykonať ekonomickú, právnu agendu a súvisiace činnosti:**

- vlastnými zamestnancami alebo zmluvne zabezpečovať v normách a za podmienok uvedených v osobitných právnych predpisoch dodávku služieb spojených s užívaním bytov podľa ods. 2) písm. a), kontrolovať správnosť plnenia zmlúv uzatvorených na zabezpečenie dodávok týchto služieb, viesť evidenciu a vykonávať úhrady vlastných alebo dodávateľských faktúr za dodávku služieb, kontrolovať správnosť fakturácie, viesť reklamačné konanie;
- vystavovať Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu vlastníkov v dome, v ňom uvádzať skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrad (výmera bytu, osoby), jednotlivé položky predpisu mesačných úhrad (čl. III., IV. a VI.) a celkovú výšku mesačnej úhrady za byt,
- viesť účet domu pre služby a správu (čl. III., VI.) a účet fondu prevádzky, údržby a opráv (čl. IV.), bez zbytočného odkladu informovať vlastníkov o nedostatku finančných prostriedkov na týchto účtoch,
- každoročne rozúčtovať skutočné náklady za služby spojené s užívaním bytov oproti predpísaným preddavkom na jednotlivé byty v dome (čl. III.) a každoročne vykonávať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv na jednotlivé byty v dome (čl. IV.),
- mesačne sledovať úhrady predpísaných platieb vlastníkami, vyhotovovať upomienky neplatičom, sledovať úhrady nedoplatkov, nezaplatené nedoplatky vrátane ich príslušenstva vymáhať v súlade s platnými právnymi predpismi,
- viesť evidenciu pomerového meradla vody v dome, odpisy stavov, termíny overenia, upozorňovať vlastníkov na povinnosť výmeny meradla, ak nespĺňa podmienky metrológie v súlade s právnymi predpismi.

**c) v oblasti údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu:**

- vykonávať previerky technického stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - 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,
  - kontrolovať a preberať vykonané práce za účasti zvolených zástupcov vlastníkov v dome, ktorí podpisujú doklady o vykonanej práci a uplatňovať zodpovednosť za ich chybné plnenie odovzdávať práce vykonané vlastnou údržbou zvoleným zástupcom vlastníkov,
  - 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.
- d) v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany zabezpečovať:
- pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení - elektrických zariadení a bleskozvodov,
  - odborné kontroly požiaro-technických zariadení a preventívne protipožiarne prehliadky v dome,
  - v prípade zistenia závad, písomné oboznámenie zástupcov vlastníkov v dome s výsledkom odbornej prehliadky alebo odbornej kontroly,
  - na základe objednávky vlastníkov v dome odstránenie nedostatkov zistených odbornou prehliadkou alebo odbornou kontrolou.
- e) predkladať vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (čl. V.),
- f) na základe žiadosti vlastníkov v dome zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú:
- poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - prenájom spoločných priestorov v dome,
  - deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku.
3. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom.
4. Pri správe majetku vlastníkov je ďalej správca povinný najmä:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov v dome s odbornou spôsobilosťou 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 za služby a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkom v dome na požiadanie nahliadnuť 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 požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome,

- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
  - i) 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, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie, zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.
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 nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome o výbere dodávateľa.
  6. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za služby alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, len ak nie sú kryté úhradami za služby alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
  7. Majiteľom účtov domu zriadených správcom v banke sú vlastníci v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účtoch domu a vykonávať k účtom práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
  8. Správca zodpovedá vlastníkovi 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.

#### **Preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ich vyúčtovanie, zásady platenia a hospodárenie s nimi**

1. Správca vypočíta vlastníkom bytov v dome výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytov (čl. II. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy), pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Výšku mesačných preddavkov správa uvádza v Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu, ktorý zasiela vlastníkovi.
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak stanovené preddavky nestačia pokryť skutočné náklady v dome.
3. Vlastníci uhrádzajú mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu mesačne vopred, a to najneskôr 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci.
4. Vlastníci uhrádzajú preddavky za služby spojené s užívaním bytu prostredníctvom sústredeného inkasa platieb obyvateľstva (ďalej len „SIPO“) vykonávaného Slovenskou poštou, a. s. Suma predpísanej mesačnej platby je uvádzaná na platobnom doklade SIPO v inkasnej položke „SLUŽBY SPRÁVA“. Inkaso mesačných úhrad sa realizuje prostredníctvom poštového doručovateľa (platobný doklad SIPO - farba fialová), platbou pri priehradke pošty (platobný doklad SIPO - farba zelená), resp. bezhotovostným prevodom z účtu vlastníka v banke (informatívny doklad SIPO - farba modrá). Zmenu spôsobu platby môže vlastník nahlásiť doručovateľovi alebo na pošte, prípadne si dohodnúť postup v banke. Ak platba nebola vykonaná v mesiaci uvedenom na platobnom doklade, v nasledujúcom mesiaci sa vlastníkovi umožňuje platbu dodatočne uhradiť (platobný doklad SIPO - upomienka - farba červená).

5. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu uhrádzané vlastníckmi sú poukazované na účet domu pre služby a správu (ďalej len „účet SLS“) otvorený správcom v Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: ..... Súčasťou účtu sú aj úroky z úložiek.
6. Náklady za vedenie účtu SLS v banke a za vykonávanie bankových operácií znášajú vlastníci na ťarchu účtu.
7. Správca zabezpečí z účtu SLS úhrady platieb za služby spojené s užívaním bytov v dome dodávateľom poskytujúcim dodávku služieb tak, aby úhrada platieb prebiehala plynule a bez obmedzení dodávok. Správa je limitovaná výškou splatených úhrad za služby na účte SLS. Správca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať zástupcov vlastníkov o hrozbe prerušenia dodávok služieb z titulu nedostatku finančných prostriedkov na účte SLS. Zároveň správca vyzve vlastníkov na okamžitú úhradu nedoplatkov. Na úhradu za služby spojené s užívaním bytu môžu byť prechodne použité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade ich dočasného nedostatku. (čl. IV. ods. 11).
8. Správca vykoná rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby oproti predpísaným preddavkom na jednotlivé byty do 30. apríla nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci spôsobom uvedeným v osobitnej dohode uzavretej medzi správcom a vlastníckmi v dome.
9. Vyúčtovaciu faktúru správca doručí vlastníckvi najneskôr 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníck povinný zaplatiť najneskôr 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovaním zistený preplatok vyplatí správca vlastníckvi najneskôr 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci. Nedoplatky a preplatky sú inkasované prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. Uhradené nedoplatky sú príjmom účtu SLS. Vrátené preplatky sú výdavkom z účtu SLS. Správca nezodpovedá za nevyplatenie preplatkov v prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte spôsobeného neplnením úhradovej povinnosti vlastníkov (čl. VII. ods. 2).
10. Ak správca eviduje voči vlastníckvi nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok podľa ods. 9. sa vlastníckvi nevráti, ale tento správca započíta s nedoplatkom vlastníka.
11. Ak správca z vlastnej viny nevykoná rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby oproti predpísaným preddavkom v lehote do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci, je povinný zaplatiť vlastníckom zmluvnú pokutu vo výške 0,17 € za každý deň omeškania. Pokuta je príjmom účtu fondu prevádzky, údržby a opráv.

#### **Článok IV.**

##### **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: ..... 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 určia vlastníci v dome na schôdzi vlastníkov resp. písomným hlasovaním podľa čl. VIII. Zmluvy o výkone správy, 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Výška preddavkov do FO sa určuje sadzbou v eurách za 1 m<sup>2</sup> mesačne, príp. ročne. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FO domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Odpis zápisnice zo schôdze vlastníkov, resp. výsledok písomného hlasovania, sa doručí správcovi. Správca vypočíta jednotlivým vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FO a uvedie ju v Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu, ktorý zasiela vlastníkovi.

4. Ak sa vlastníci dohodnú na zmene výšky preddavkov do FO, doručia správcovi odpis zápisnice zo schôdze vlastníkov, resp. písomné hlasovanie vlastníkov. Správca vypočíta jednotlivým vlastníkom zmenu výšky mesačných preddavkov do FO a vlastníkovi zašle nový Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu. 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, prostredníctvom SIPO v inkasnej položke „FOND OPRÁV“ spôsobom uvedeným v čl. III. ods. 4. tejto zmluvy.
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 zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní vlastníkov.
7. Príjmami účtu FO sú okrem mesačných preddavkov a mimoriadnych príspevkov ďalej najmä:
  - príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
  - výnosy z účtov domu vedených v banke,
  - správcom zaplatená zmluvná pokuta (čl. III. ods. 11.),
  - vlastníkmi zaplatené úroky z omeškania za oneskorené úhrady (čl. VII. ods. 3.)
  - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci v dome nedohodli inak.
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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FO sa financujú aj opravy balkónov a lodží, náklady na poistenie a na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku. Z FO sa uhrádzajú aj náklady na vymáhanie pohľadávok voči jednotlivým vlastníkom pri neplnení úhradovej povinnosti podľa čl. VII. 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 príslušenom pozemku.
9. Čerpanie prostriedkov z účtu FO podlieha odsúhlaseniu vlastníkmi, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa čl. VIII. tejto zmluvy. Súhlas vlastníkov sa nevyžaduje na financovanie nákladov vynaložených:
  - na pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení - elektrických zariadení a bleskozvodov podľa osobitných predpisov,
  - na odborné kontroly požiaro-technických zariadení a na preventívne protipožiarne prehliadky v dome podľa osobitných predpisov,
  - na úhradu poistného na poistenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva na základe uzavretej poistnej zmluvy,

- na úhradu nákladov na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
  - na úhradu nákladov na vymáhanie pohľadávok v súlade s platnými právnymi predpismi voči jednotlivým vlastníkom pri neplnení úhradovej povinnosti podľa čl. VII. ods. 2. tejto zmluvy (súdne poplatky, správne poplatky a ďalšie poplatky potrebné na vymáhanie pohľadávok); vymoženú náhradu trov konania od vlastníkov správca uloží späť do FO,
  - na bežnú údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku nepresahujúcu v jednotlivom prípade čiastku ..... EUR, v tomto prípade o objednávke rozhodujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
10. Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu 300,00 EUR, 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. Prostriedky FO možno prechodne použiť na úhradu za služby spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku na účte SLS (čl. III. ods. 5. a 7.). Správca bez zbytočného odkladu vyzve zástupcov vlastníkov, aby zabezpečili súhlasné rozhodnutie vlastníkov na použitie FO za týmto účelom, ak sa nedohodne inak. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu za služby správca uvedené prostriedky z účtu SLS vráti na účet FO.
  12. Výška prostriedkov FO je limitujúca pre financovanie výdavkov podľa tohto článku.
  13. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním 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 požiarno-technických zariadení, a to z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte FO, ako aj z dôvodu neobjednania týchto úkonov zo strany vlastníkov u správcu.
  14. V prípade nepredvídaných havárií vlastníci znášajú finančné dôsledky, ak na FO nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie.
  15. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka vykonať a predložiť vlastníkom vyúčtovanie použitia FO rozúčtované na jednotlivé byty.
  16. Prostriedky FO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka, aby boli neskôr použité na zabezpečenie rozsiahlejších opráv.
  17. Prevodom alebo prechodom vlastníctva nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FO od správcu.

## **Článok V.**

### **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:
  - 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,
  - prehľad o celkovej tvorbe a čerpaní FO, údaje o zostatku na účte FO k 31.12. predchádzajúceho roka,
  - údaje o výške nedoplatkov za jednotlivé byty k 31.12. predchádzajúceho roka,
  - návrh plánu opráv a údržby pre nasledujúci rok.
2. Výročnú správu správcu predkladá vlastníkom prostredníctvom zvolených zástupcov vlastníkov. Do výročnej správy môžu vlastníci nahliadať u zástupcov vlastníkov alebo u správcu.

## **Článok VI.**

### **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 dohodu zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a činí 6,00 EUR/ mesiac / bez DPH.
2. Vlastníci uhrádzajú správcovský poplatok mesačne vopred, a to najneskôr 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci, prostredníctvom SIPO v inkasnej položke „SLUŽBY SPRÁVA“ spôsobom uvedeným v čl. III. ods. 4. tejto zmluvy na účet SLS.
3. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu SLS svoj nárok na správcovský poplatok podľa ods. 1. za činnosť vykonávanú podľa tejto zmluvy v úhrnnej čiastke za celý dom na svoj podnikateľský účet a vymáhať správcovský poplatok od vlastníkov, ktorí ho za príslušný mesiac nezaplatili.
4. Ak dôjde k poklesu hodnoty platnej meny v dôsledku inflácie v porovnaní so stavom z predchádzajúci kalendárny rok, správca je oprávnený správcovský poplatok zvýšiť o výšku % inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien v SR. Pre stanovenie % inflácie je rozhodujúci údaj Štatistického úradu SR. Správca upraví výšku správcovského poplatku formou dodatku k tejto zmluve.
5. 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, a pod., ktoré sú spoplatňované podľa cenníka správcu.
6. Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia FO a úhrad za plnenia v lehote do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, nemá až do ich predloženia nárok na správcovský poplatok.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti vlastníkov**

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný uhrádzať na účet SLS alebo účet FO:
  - Mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu (čl. III.), mesačné preddavky do FO (čl. IV.) a správcovský poplatok (čl. VI.), ktorých výška je uvedená v Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu, a to mesačne vopred (omeškanie sa

- počíta od 1. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa mala mesačná úhrada vopred zaplatiť),
- Vyúčtovaním zistený nedoplatok, a to najneskôr 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci (čl. III. ods. 9.) /omeškanie sa počíta od 1. júla nasledujúceho kalendárneho roka/,
  - Mimoriadne príspevky do FO v lehote splatnosti uvedenej v rozhodnutí vlastníkov (čl. IV. ods. 6.) /omeškanie sa počíta od 1. dňa nasledujúceho po lehote splatnosti uvedenej v rozhodnutí/.
3. V prípade omeškanie 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 za užívanie bytu vlastníka, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí: 1. preddavky za služby spojené s užívaním, 2. správcovský poplatok, 3. preddavok do FO.
  5. Ak vlastník nezaplatil mesačnú platbu uvedenú v Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu 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 skutočnosti rozhodujúce pre výpočet mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním, resp. pre ich vyúčtovanie /nájom inej osobe, zmena počtu bývajúcich osôb v byte, prevod vlastníctva na inú osobu a pod./. Pre účely vyúčtovania je vlastník povinný pravdivo hlásiť správcovi počet osôb bývajúcich v byte počas roka. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za spôsobenú škodu.
  7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt 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 spoluužívacích práv.
  8. 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.
  9. 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.
  10. 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 väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
  11. 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, spoločne zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobre mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
13. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 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 VIII.**

### **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 spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.
2. Schôdzu vlastníkov je povinný zvolať správca, podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome. Štvrtina vlastníkov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu. Za písomné doručenie oznámenia o schôdzi vlastníkov sa považuje vloženie oznámenia o schôdzi vlastníkov do poštovej schránky vlastníka v dome. Rovnakým spôsobom možno doručovať oznámenie o schôdzi vlastníkov aj osobe splnomocnenej na zastupovanie vlastníka na schôdzach vlastníkov podľa ods. 6. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 5. pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, najmä výveskou v spoločných priestoroch domu.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie v prípadoch stanovených v § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene

formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

5. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
6. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako ma splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov.
7. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku 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. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od 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 zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
8. O priebehu schôdze vlastníkov spíše ten, kto schôdzu zvolal, zápisnicu. Zápisnica zo schôdze vlastníkov obsahuje najmä:
  - miesto a čas konania schôdze vlastníkov,
  - program schôdze vlastníkov,
  - informácie o spôsobe doručenia pozvánky na schôdzu vlastníkov,
  - informácie p uznášaniaskhopnosti schôdze vlastníkov,
  - prijaté rozhodnutia k jednotlivým bodom programu,
  - podpisy osôb zúčastnených na schôdzi vlastníkov, resp. prezenčná listina.

Odpis zápisnice sa doručí bez zbytočného odkladu správcovi. Každý vlastník je oprávnený nazrieť do zápisnice u zástupcu vlastníkov alebo správcu.

## **Článok IX.**

### **Ochrana osobných údajov**

1. Správca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov vlastníkov, ktoré mu poskytnie vlastník v rozsahu meno, priezvisko, titul, rodné číslo a dátum narodenia, bydlisko vo svojich informačných systémoch pred ich odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom, zmenou alebo rozširovaním podľa zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
2. Správca môže osobné údaje využívať výlučne pre činnosti spojené s plnením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, na ďalšie spracovanie ich môže poskytnúť v rozsahu meno, priezvisko a adresa pre inkaso platieb za byt a spracovanie rozúčtovania nákladov za byty.

## **Článok X.**

### **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. VII. ods. 2. a 3. 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 poisťných 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 XI**

### **Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu**

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Zmluvu možno skončiť:
  - vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.
3. Výpovedná lehota je šesťmesačná 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 ak dohodu alebo výpoveď schváli nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome.
5. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania

použitia fondu opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Vlastníci sú povinní najneskôr do 30 dní pred ukončením činnosti správcu oznámiť správcovi nového správcu, resp. osobu zodpovednú za prevzatie materiálov súvisiacich so správou domu.

6. 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.
7. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
8. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia 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 v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov 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. v znení neskorších predpisov a predsedu spoločenstva určí správca.
9. S prevodom alebo prechodom vlastníctva v dome prechádzajú na nového vlastníka v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník v dome nadobudol byt v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka 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 v dome.

## **Článok XII.**

### **Prechodné ustanovenia**

1. Za byty v dome, ktoré neboli prevedené do vlastníctva nájomcov bytov, vykonáva všetky práva a povinnosti vlastníka bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a tejto zmluvy, Obec Nová Bošáca, IČO: 00 311 839.
2. Správca domu bude vykonávať mesačnú fakturáciu platieb za byty vo vlastníctve Obce Nová Bošáca. Prevod vlastníctva bytu na nájomcu alebo zmeny v pošte osôb v byte je Obec Nová Bošáca povinná hlásiť správcovi domu bez zbytočného odkladu.

## **Článok XIII.**

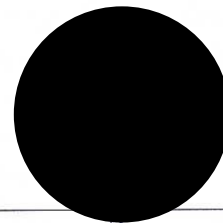
### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito.
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, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 originálnych vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre správcu a jedno vyhotovenie pre zástupcu vlastníkov. Podpísanú zmluvu (jej kópiu) doručí správca každému vlastníkovi v dome.
5. Táto zmluva o výkone správy bola schválená na schôdzi konanej dňa 19.09.2021.
6. Zmluva nadobúda účinnosť od 1. dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po prvom vklade vlastníckeho práva k prevádzanému bytu v dome do katastra nehnuteľností titulom zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku.

V Novej Bošáci, dňa 28.12.2021

Správca:

**Obecné služby**  
**Nová Bošáca s. r. o.**  
 Nová Bošáca 79, 913 08  
 IČO: 53 056 094



Ing. Ján Žucha, MBA  
 konateľ spoločnosti

Vlastníci bytov v dome:

č. bytu	Vlastník bytu	Podpis vlastníka
1	Kukuča Michal	
2	Unčík Ján	
3	Papala Pavol	
4	Žucha Ján	