

**NÁVRH**  
**Zmluva o výkone správy č.:**  
pre bytový dom .....

na ulici: \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_  
uzavretá podľa ustanovení § 8a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

**Zmluvné strany**

<b>1. Správca:</b>	<b>F.E.R.T., s.r.o.</b>
sídlo:	Sládkovičova 1700, Čadca, 022 01
IČO:	44 710 038
DIČ:	202 279 4026
bank. spojenie:	Tatrabanka, a.s.
číslo účtu:	2623208245/1100
v mene ktorého koná:	Daniel Roman, konateľ spoločnosti

(ďalej len "správca")

2. **Vlastníci** bytov a nebytových priestorov bytového domu....., súpisné číslo ..... podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov zo dňa .....konanej v.....

/v prípade písomného hlasovania/ **Vlastníci** bytov a nebytových priestorov bytového domu....., súpisné číslo ..... podľa rozhodnutia vlastníkov vyjadreného písomným hlasovaním v dňoch ..... Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy.

(ďalej len "vlastník/vlastníci")

**Článok I.**

**Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu na ul. ...., súpisné číslo .... v ....., postavenom na pozemku parcelné číslo ....., v katastrálnom území ....., zapísanom na liste vlastníctva číslo ... vydanom Správou katastra v .....,
- b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov..

## Článok II. Splnomocnenie

Vlastníci splnomocňujú správcu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov:

- a) konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, a to tak, že správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- b) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- c) vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní,
- d) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle čl. IV. bod 15 tejto zmluvy,
- e) všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu v zmysle čl. VI. bod 13. tejto zmluvy, ako aj s návrhom podľa čl. IV. bod 14 tejto zmluvy,
- f) a uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome, zmluvy o poistení domu,
- g) sprístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť správcu, ktorá vyplýva z výkonu správy. Údajmi v nevyhnutnom rozsahu sú najmenej meno, priezvisko, dátum narodenia a trvalé bydlisko vlastníka.

## Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.
2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.

Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre bytový dom a spoločné nebytové priestory:

- **dodávku tepla na ústredné kúrenie,**
- **dodávku teplej úžitkovej vody,**
- **dodávku pitnej vody z verejného vodovodu**
- **dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,**
- **prevádzku výťahov,**
- **deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,**
- **požiarnu ochranu,**
- **poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome,**

- **havarijnú službu,**
- **revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým plynových zariadení, elektrických výťahov, elektrickej inštalácie, komínov a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,**
- **prevádzku kotolne podľa zásad uvedených v mandátnej zmluve,**
- **vedenie účtu domu v banke,**
- **vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,**
- **iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.**

Zabezpečiť priebežnú kontrolu, priebežné revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.

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

Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií.

3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, odpratávania snehu, drobnej údržby a pod., za podmienok určených v čl. IV, ods. 8 tejto zmluvy.
4. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činností uvedených v článku IV. bod 2 tejto zmluvy, a to:

4.1. v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu,

4.2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, bytov a spoločných častí domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a evidenciu poistných udalostí,

4.3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka, vedie samostatné analytické účty a účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia za dom, oddelene za každý spravovaný dom.

5. Správca je oprávnený po predchádzajúcom oznámení vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny množstva alebo rozsahu poskytovaných služieb.

6. Správca je povinný viesť samostatné bankové účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre bytový dom na účte vedenom v banke. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný vopred písomne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome .
7. Pri obstaraní služieb a tovarov je **správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výbere dodávateľa a rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.** Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak dodávateľa **vopred neurčia vlastníci**, výber dodávateľa vykoná správca.
8. Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov **svojimi konateľmi, zamestnancami alebo zmluvnými spolupracovníkmi** (vo vlastnej rézii) alebo tretími osobami (dodávateľsky). Zmluvné strany sa dohodli, že ak správca zabezpečuje činnosti výkonu správy podľa tejto zmluvy svojimi zamestnancami, odplata za jednotlivé plnenia bude vo výške podľa „**Cenníka služieb a plnení správcu F.E.R.T.s.r.o.**“, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Správca zodpovedá za škody pri výkone správy rovnako ak ju vykonáva sám, alebo osoby, ktoré pri svojej činnosti použil (§ 42o, ods. 2 OZ).
9. Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, na ich požiadanie v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti.
10. Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok i s upozornením na výšku zmluvnej pokuty najmenej jedenkrát polročne.
11. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.
12. Správca zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pred orgánmi štátnej správy, súdmi a v exekučnej činnosti.
13. Správca je povinný do 31. 5. príslušného roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok. **Správu správca doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov.** Správa sa v prípadoch hodných osobitného zreteľa, najmä nemožnosti doručovať prostredníctvom zástupcu vlastníkov, zasiela vlastníkom doporučené poštou na ich poslednú známu adresu. Správa je doručená dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
14. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
15. Správca je v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru

- v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome/.
16. Správca je podľa § 8b ods. 2 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.

#### Článok V.

#### Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome

1. **Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne:**
  - a) dodávku tepla v pomere podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v bytovom dome, ak v bytovom dome nie sú nainštalované pomerové rozdeľovače tepla a ani určené meradlá tepla u vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako konečných spotrebiteľov. Pri rozpočítavaní sa postupuje podľa osobitného predpisu.
  - b) dodávku tepla podľa pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel tepla na meranie množstva dodaného tepla u vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú rovnakej triedy presnosti, pričom pri rozpočítavaní sa postupuje podľa osobitného predpisu, vrátane pomeru základnej a spotrebnej zložky, **ak vlastníci uznesením domovej schôdze vlastníkov neurčia iný pomer.** Vlastníkovi, ktorí neumožní odpočet na meradlách dodávky tepla, prípadne neoprávnene do nich zasahoval, alebo ich poškodil, sa určí spotreba ako súčin 1,5 násobku priemeru spotrebnej zložky na m<sup>2</sup> vypočítaného z podlahovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov a spoločných priestorov a príslušnej podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch tohto vlastníka,
  - c) dodávku teplej úžitkovej vody v pomere podľa nameraných hodnôt, pričom sa pri rozpočítavaní postupuje podľa osobitného predpisu. Podľa nameraných hodnôt sa rozpočíta aj dodávka pitnej vody, vodné a stočné, pričom sa pre rozpočítanie nákladov pri nameranom odbere použije **uznesenie domovej schôdze vlastníkov.**
  - d) Revízie a údržbu výtahu, deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, odvod dažďovej vody, poistenie domu, používanie spoločnej antény mimo užívateľov káblovej televízie a požiarnu ochranu, podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
  - e) prevádzku výtahu ( spotreba elektriny ), upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, údržbu priľahlého chodníka, osvetlenie spoločných priestorov, spotrebu vody v spoločných priestoroch podľa miery užívania plnenia, alebo služby, vyjadrenej v osobomesiacoch.
  - f) za havarijnú službu a správu bytového domu rovnakým dielom za každý byt a nebytový priestor, okrem garáží, kde je znížená sadzba poplatku.
2. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov **v dome najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka.** Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia

vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom doručením zástupcom vlastníkov.

3. Vyúčtovanie sa v prípadoch hodných osobitného zreteľa, najmä nemožnosti doručovať prostredníctvom zástupcu vlastníkov, zasiela vlastníkom doporučené poštou na ich poslednú známu adresu. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
4. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 3 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania určený osobitným predpisom. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, **ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.**
6. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
7. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúca sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky údržby a opráv a úhrad za planenia spojené s užívaním bytu v lehote do 31. 5. nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za výkon správy.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na **účet domu** mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred najneskôr do 25. dňa **príslušného kalendárneho mesiaca v roku**, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti a omeškanie s platením preddavkov po dobu dvoch mesiacov podľa tohto článku zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,20 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Táto pokuta je príjmom **fondu prevádzky príslušného domu**. Úrok z omeškania vypočítaný podľa osobitného predpisu /vl. nariadenie č. 87/1995 Z. z./ je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.

4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu lebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok v bytovom dome.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám, alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor v jeho vlastníctve.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných a plynových rozvodov v dome.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu.
9. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré ním prenajatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi poruchy na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore ( PRVN, teplá úžitková voda, studená voda, ). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
11. 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 zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome .
12. Vlastník bytu a nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ( napr. farba a tvar okien, a pod. ) v rozpore so stavebným zákonom.

13. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
- hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor,
  - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo domu,
  - sústavne narušuje spokojné bývanie ostatných vlastníkov,
  - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
  - porušuje dobré mravy v dome,
  - neplní rozhodnutia uložené súdom,
- môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.

## **Článok VII. Spôsob správy domu**

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. 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. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie v informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu a vhoďenie oznamu do poštových schránok, pričom vhoďenie potvrdia najmenej dve osoby. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca. Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Doručovanie sa vykoná spôsobom v dome obvyklým a u tých vlastníkov, ktorí v byte nebyvajú, sa im zašle poštou na ich posledne známu adresu, prípadne inak podľa konkrétnej zvyklosti a podmienok v družstve.
2. Okrem správcu a zástupcu vlastníkov môže zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze., spôsobom uvedeným v bode 1 tohto článku zmluvy. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu. ( § 11a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ).
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 4 tohto článku tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien, alebo o jej zánik, o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, rozhodovanie o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu ( je potrebná dvojtretinová väčšina ), vyslovenie súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi a o súhlas s prevodom nebytového priestoru v dome, na ktorý bola poskytnutá štátna dotácia.
4. Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome rozhodujú o :
- úvere a zabezpečení úveru,
  - vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
  - zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve,

- zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa spoluvlastníckeho podielu  
rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
5. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.
  6. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas.
  7. Vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, alebo spoluvlastníka, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo predsedajúcemu schôdze.
  8. O každom rokovaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyhotoví zapisovateľ písomnú zápisnicu, ktorá obsahuje program schôdze, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie výsledkov v informačnej tabuli vo vchodoch domu.. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
  9. Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 4 tohto článku tejto zmluvy, môže správca alebo zástupca vlastníkov navrhnúť 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 hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchodoch domu, prípadne inak ako je to zvykom v dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov a zástupcu správcu zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, t.j. vyvesením v informačnej tabuli vo vchodoch domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 3 tohto článku tejto zmluvy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledkov 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, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
  10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť nahliadnutie do dokladov v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti vlastníka. Žiadosť môže byť podaná písomne, ústne, elektronickou poštou alebo telefonicky.
  11. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto 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 ustanovení bodu 3, 4 a 12 tohto článku tejto zmluvy a § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

12. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov a domových dôverníkov vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov rozhodujú o tom, či za túto činnosť prináleží z fondu prevádzky, údržby a opráv odmena, pričom musia rozhodnúť o jej výške.

## **Článok VIII. Cena výkonu správy**

1. Poplatok za výkon správy je stanovená dohodou zmluvných strán v sume **3,33 € s DPH mesačne za každý byt alebo nebytový priestor v dome**. Za garáž je odmena za výkon správy vo výške 1 € za každú garáž. Táto suma je splatná vždy k 25. dňu príslušného mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
2. **Akákoľvek zmena výšky poplatku za výkon správy** je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

## **Článok IX. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príľahlého pozemku sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní prispievať mesačnými platbami, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak. Vlastníci môžu prispievať aj jednorazovými vkladmi, ak sa na tom uznesie schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Výšku mesačných úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov na nasledujúci rok tak, aby táto pokrývala predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.**
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelene od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.
3. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu

a spoločných zariadeniach domu ak sa vlastníci dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

5. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
6. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu a nebytového priestoru len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca na žiadosť zástupcu vlastníkov použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na vykonanie a financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku, ak ich náklad nepresiahne sumu 150 EUR na vchod, a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve alebo pozemku, na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je oprávnený vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu.
10. Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto opatrení v lehote 3 pracovných dní informuje vlastníkov.
11. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z fondu.

## **Článok X.**

### **Obsah a rozsah správy o činnosti správcu**

Správa o činnosti obsahuje v prehľadnej tabuľkovej forme:

- a) výsledky hospodárenia domu za predchádzajúci rok a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých služieb za predchádzajúci rok,
- b) stav pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- c) prehľad tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- d) informácie o poistení bytového domu, poistnom a poistnom plnení prijatom v prospech vlastníkov v uplynulom období,
- e) informácie o záväzkoch voči úverovým ústavom (bankám) zo zmlúv o úvere v súvislosti s vykonaním diela pri modernizácii, obnove alebo údržbe domu.

Správa v stručnej písomnej forme obsahuje:

- a) stav spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- b) návrh plánu opráv vrátane návrhu finančného zabezpečenia nákladov,
- c) návrh výšky preddavkov do FPÚO s odôvodnením.

## **Článok XI. Osobitné ustanovenia**

1. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnovy, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
2. Pri prevode bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie správcu o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené so užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení účtu vlastníkov alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, prípadne sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.

## **Článok XII. Riešenie sporov**

1. Všetky spory medzi stranami tejto rozhodcovskej doložky, alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, porušenie, výklad a zrušenie, ako aj spory týkajúce sa arbitrability sporu, budú riešené pred Stálym rozhodcovským súdom JSM v Žiline, pričom strany v zmysle čl. 192 PILA vylučujú preskúmanie rozsudku švajčiarskym Spolkovým súdom.
2. Ustanovený rozhodcovský súd budú tvoriť traja rozhodcovia, jeden ustanovený súdnym tajomníkom SRS JSM, a po jednom ustanoví **každá sporová strana do 15 dní od výzvy súdneho tajomníka**. Spor medzi vlastními bytov a nebytových priestorov a vlastníkom bytu je povinný súd hodnotiť ako spor **občianskoprávny**, spor medzi vlastními na jednej strane, a správcom na druhej strane ako spor zo **spotrebiteľskej zmluvy**.
3. Ak vznikne medzi stranami spor, ktorý nemôže byť predmetom rozhodcovského konania, vykonajú členovia rozhodcovského súdu, ustanovení podľa ods. 2 tohoto článku medzi účastníkmi Konanie o urovnaní sporu, ktorého výsledok strany pojmú do osobitnej Dohody o urovnaní sporu podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka. Ak v konaní nedôjde do 30 dní k dosiahnutiu dohody, ktorákoľvek zmluvná strana môže požiadať o doplnenie obsahu zmluvy v rozsahu sporu tretiu osobu, v zmysle § 50b OZ a § 270 ObZ, prípadne § 50a OZ a § 289 a nasl. ObZ, ak ide o spor o podstatné náležitosti zmluvy. Treťou osobou je vybraná osoba podľa Štatútu SRS JSM.

## **Článok XIII. Záverečné ustanovenia**

1. Tento návrh zmluvy je návrhom podľa § 43a Občianskeho zákonníka, ktorý navrhovateľ (správca) sám označil ako neodvolateľný návrh. Prijatím tohto návrhu podľa § 43c) je zo strany jednotlivých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov ich hlasovanie za tento návrh na

schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, písomné hlasovanie za tento návrh pri písomnom hlasovaní podľa § 14, ods. 6 ZVB, a podpis na podpisovej listine tejto zmluvy, a to ktorýkoľvek z takýchto úkonov samostatne.

2. Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik sa **schvaľuje nadpolovičnou väčšinou** hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov a nebytových priestorov v dome, ak je **podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov** a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.

3. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle § 262 Obchodného zákonníka sa strany dohodli, že na ich právny vzťah sa použijú ustanovenia Obchodného zákonníka.

4. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, **ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.**

V .....dňa .....

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome : konateľ

Podľa bytov /VZOR/

Byt č..... Meno, priezvisko, bydlisko a dátum narodenia vlastníka

Byt č..... „detto“

Predloží sa na podpis všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

/Na pripojenej podpisovej listine, alebo zázname o hlasovaní/

#### Príloha 1 Cenník služieb

Položka	Služba	Sadzba
1	Ekonomické a účtovné služby:	10 €/ osobohodinu
2	Zastupovanie pri uzatváraní zmlúv o dodávkach služieb	10 €/osobohodinu
3	Zastupovanie pri uzatváraní zmlúv o nájme spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu	
4	Upomínanie dlžníka	15 € za písomnú upomienku
5	Konanie za vlastníkov pred súdom a iným orgánom pri vymáhaní pohľadávok	25 €/osobohodinu

Všetky ceny sú uvedené s DPH. **Všetky uvedené služby sú dodávané na základe pokynu zástupcu vlastníkov domu alebo uznesenia domovej schôdze vlastníkov.** Položky 1-3 sú uhrádzané z FPÚO domu. Položka 4 je uhrádzaná dlžníkom v omeškaní.

Položka 4 je uhrádzaná z FPÚO domu a účtovaná ako hotové výdavky v konaní, pri úspechu vo veci je účtovaná na ťarchu dlžníka a vymáhaná spolu s istinou pohľadávky.