

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8a Zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ: Mesto Krásno nad Kysucou**

v zastúpení

**KRASBYT, s. r. o., Struhy 83, 023 02 Krásno nad Kysucou**

**IČO:** 36779806

**DIČ:** 2022380602

**IČ DPH:** SK 2022380602

**zastúpená:** Stanislavom Sýkorom, konateľom spoločnosti  
zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel s.r.o. vložka 18990/L

**Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Čadca expoz. Krásno nad Kysucou**

**číslo účtu: 2306119951/0200**

a

**Nájomca:**

**Zuzana Jedináková - RISKY**

Ul. 1. mája 1163

023 02 Krásno nad Kysucou

**IČO: 45 631 492**

**DIČ:** [REDACTED]

### Článok II. Účel zmluvy

Zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu na základe zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon) za účelom zabezpečenia výkonu správy objektu zdravotného strediska správcom a úpravy práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich vzájomných vzťahov pri výkone správy.

### Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy sú záväzky zmluvných strán pri výkone správy domu správcom, ktoré sa na nich vzťahujú zo zmluvy a zo zákona (ďalej len výkon správy).
2. Výkon správy sa týka objektu zdravotné stredisko (ďalej len dom), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu a príslušeného pozemku patriaceho k objektu.

## **Článok IV. Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu a hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy.
2. Správca vykonáva správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet správcu.
3. Správca bude zabezpečovať poskytovanie plnení spojených s užívaním nebytových priestorov v rozsahu:
  - 3.1. dodávku tepla na vykurovanie,
  - 3.2. dodávku vody z verejného vodovodu a jej odvod z prevádzky (tzv. vodné, stočné),
  - 3.3. odvádzanie dažďových vôd,
  - 3.4. dodávku elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia domu,
  - 3.5. upratovanie
  - 3.6. ďalšie služby a plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe správcovi doručenej zápisnice zo schôdze vlastníkov uskutočnenej podľa zmluvy. Ak správca zápisnicu písomne akceptuje, považuje sa to za písomný dodatok zmluve a nevyhotoví sa samostatný dodatok ku zmluve. Zmena o poskytovaných plneniach spojených s užívaním nebytového priestoru bude premietnutá vo výpočte platieb špecifikovaných v „Evidenčnom liste pre výpočet platieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru.“
4. Správca bude v rámci vykonávania správy spoločných častí a spoločných zariadení domu:
  - 4.1. zabezpečovať údržbu, opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov nebytových priestorov v dome
  - 4.2. zabezpečovať revízie spoločných častí a spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa osobitných predpisov, následných opráv zistených podľa revízných správ a overovanie určených meradiel v súlade s osobitnými právnymi predpismi a ich následných opráv a výmien (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon, zákon o metrológii a pod.) podľa rozhodnutia správcu.
  - 4.3. zabezpečovať odstraňovanie havárií za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody, prípadne jej nárastu,
  - 4.4. vykonávať pri zabezpečovaní správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu:
    - 4.4.1. výpočet výšky mesačných preddavkových platieb špecifikovaných v evidenčnom liste pre výpočet platieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru, pozostávajúcich z:
      - 4.4.1.1 preddavkových platieb na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru podľa článku IV bod 4 zmluvy, pričom pri ich výpočte sa vychádza z predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Zúčtovacím obdobím sa rozumie kalendárny rok,
      - 4.4.1.2 odmeny za výkon správy vo výške dohodnutej v zmluve.
    - 4.4.2. zmenu výšky mesačných preddavkových platieb na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ak je na to dôvod vyplývajúci z výsledku zúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení.

4.4.3 rozúčtovanie skutočných nákladov v dome na jednotlivých vlastníkov za poskytované plnenia uvedené v článku IV bod 4 zmluvy raz ročne za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka takto:

**4.4.3.1 podľa celkovej plochy nebytového priestoru:**

- množstvo tepla dodaného na vykurovanie a spoločných častí domu
- odvod zrážkových vôd
- upratovanie
- čistenie kanalizácie

**4.4.3.2 podľa odčítaných údajov pomerových meračov:**

- el. energia

**4.4.3.3 podľa osobomesiacov**

- spotreba vodného-stočného

5. Dohodnutý spôsob rozúčtovania skutočných nákladov uvedených v bode 4.4.3.1 až 4.4.3.3 tohto článku môže správca zmeniť podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov na základe správcovi doručenej zápisnice zo schôdze vlastníkov, so všetkými náležitostiami uvedenými v zmluve, ak ju správca písomne akceptuje. Takýto spôsob prejavu zmeny rozúčtovania skutočných nákladov sa považuje za písomný dodatok ku zmluve.

6. Správca sa zaväzuje v nadväznosti na rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia uvedené v bode 4 tohto článku vykonávať zúčtovanie preddavkových platieb platených vlastními a:

6.1 vyúčtovaním zistený nedoplatok požadovať a vymáhať od vlastníkov, ktorí sú nedoplatok povinní uhradiť v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,

6.2 vyúčtovaním zistený preplatok sa použije na úhradu prípadného nedoplatku preddavkových platieb plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru alebo na úhradu iných nedoplatkov, ktoré eviduje správca voči vlastníkovi (napr. nedoplatok za vykonanú opravu, nezaplatené trovy konania a právneho zastupovania a pod.). O prevedení preplatku na úhradu iného nedoplatku správca vlastníkov písomne upovedomí.

7. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady odmeny za výkon správy od vlastníkov a je oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky týchto úhrad. Správca je oprávnený za tým účelom obstarat služby.

8. Správca je oprávnený zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, pokiaľ sa na podmienkach zastupovania písomne dohodnú a písomne poveria správcu zastupovaním.

9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním opráv a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu ako aj za neodstránenie havárií z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov alebo v dôsledku nečinnosti, nesúhlasu alebo porušenia záväzkov vlastníkov.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti vlastníkov**

1. Vlastníci sú povinní správcovi uhrádzať mesačne faktúry na zabezpečenie plnení spojených s užívaním nebytových priestorov (ďalej len úhrady za plnenia), odmenu za výkon správy pozostávajúce z:

1.1. úhrad za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru,

- 1.2. odmeny za výkon správy vo výške dohodnutej podľa článku VII. zmluvy
2. Špecifikácia, výpočet a výška platieb uvedených v bode 1 tohto článku, bude uvedená v evidenčnom liste pre výpočet platieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru vyhotovený správcom (ďalej len evidenčný list). Evidenčný list je súčasťou zmluvných záväzkov. Za správnosť údajov týkajúcich sa vlastníkov uvedených v evidenčnom liste zodpovedajú vlastníci.
3. Platby uvedené v bode 1 tohto článku sú vlastníci povinní platiť mesačne podľa splatnosti faktúry.
4. Vlastníci sa zaväzujú zaplatiť správcovi vyúčtovaním zistený nedoplatok z platieb uvedených v bode 1 tohto článku podľa splatnosti faktúry. V prípade oneskorenej úhrady môže správca požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Vlastníci sú povinní do 10 dní písomne oznámiť správcovi:
  - 5.1. každú zmenu v počte osôb v nebyt.priest., pričom na takto oznámenú zmenu v počte osôb v nebyt. priestore správca prihliada od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia oznámenia,
  - 5.2. prevod nebyt.priestorov inému nadobúdateľovi, je vlastník povinný oznámiť doložením kópie listu vlastníctva nového vlastníka,
  - 5.3. prenájom nebytového priestoru,
  - 5.4. ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru.
6. V prípade, ak vlastník nesplní povinnosti podľa bodu 5 tohto článku, je povinný zaplatiť správcovi všetky náklady a vzniknutú škodu, ktoré správcovi vznikli (napr. prepracovaním rozúčtovania skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru a pod.), a to v lehote do 15 dní odo dňa doručenia ich vyúčtovania.
7. Vlastníci sú povinní na svoje náklady nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak; aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí nebytovým priestorom v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
8. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich nebytový priestor užívajú.
9. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie a nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nebytového priestoru správcovi, správcom poverených osôb a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide i opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z ich nebyt.priestoru. Splnenie tejto povinnosti sú povinní zabezpečiť a počas svojej neprítomnosti tak, aby mohol byť jej účel dosiahnutý. Správca je povinný dohodnúť s vlastníkom termín vstupu do nebytových priestorov za účelom uvedeným v tomto bode.
10. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov. Ustanovenia osobitných prepisov nie sú tým dotknuté (napr. §54 a nasl. Zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.).
11. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
12. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu.

13. Každý nový vlastník nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.

## **Článok VI. Účasť vlastníkov na výkone správy domu**

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (ďalej len schôdza vlastníkov).
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak.
3. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa bodov 2 tohto článku nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka nebytového priestoru v dome súd.
4. Za každý nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
5. Rozhodnutie vlastníkov na schôdzi vlastníkov na základe hlasovania podľa zmluvy je záväzná pre všetkých vlastníkov.
6. Schôdzu vlastníkov je oprávnený zvolať správca, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov.
7. O priebehu schôdze vlastníkov spíše správca zápisnicu zo schôdze vlastníkov (ďalej len zápisnica), ktorá bude obsahovať minimálne predmet schôdze a rozhodnutia vlastníkov s výsledkom hlasovania. Súčasťou zápisnice bude oznámenie o schôdzi vlastníkov buď priamo v zápisnici, alebo na samostatnej listine, prípadne iné doklady, ktoré sa týkajú hlasovania. Zápisnicu podľa toho, kto schôdzu zval, podpíše správca a vlastník nebytového priestoru. Zápisnicu s jej súčasťami v originálnom vyhotovení s prípadnými dokladmi, ktoré sa týkajú hlasovania i doklad o oznámení výsledku hlasovania doručí bezodkladne vlastník nebytového priestoru správcovi. Každý z vlastníkov je oprávnený nazrieť do zápisnice u domového dôverníka alebo u správcu.

## **Článok VII. Určenie výšky platieb za správu**

1. Za výkon správy podľa tejto zmluvy si správca účtu mesačne odmenu dojednanú dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1995 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške:  
cena bez DPH      4,75 € /nebyt. priest.  
DPH 20 %          0,95 € /nebyt. priest.  
Cena vrátane DPH 5,70 € /nebyt. priest.  
Dohodnutú výšku odmeny za výkon správy môže správca zmeniť po prehodnotení skutočných nákladov súvisiacich s výkonom správy, najviac do výšky inflácie vykázanéj Štatistickým úradom SR v kalendárnom roku pričom vlastníkov o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon upovedomí samostatným oznámením o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon správy. Oznámenie o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon správy plní úlohu dodatku k tejto zmluve.

## **Článok VIII.**

### **Správa o činnosti správcu**

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej 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.
2. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane finančného vysporiadania..

## **Článok IX.**

### **Doba trvania a skončenia zmluvy**

1. Zmluva je uzavretá na neurčitý čas.
2. Vlastníci môžu vypovedať zmluvu len na základe rozhodnutia vlastníkov hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Článok X.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v mene vlastníkov, ktoré bude správca vykonávať pri výkone správy podľa zmluvy.
2. Pokiaľ plnenie záväzkov zo zmluvy vyžaduje, aby vykonal správca právne úkony, pri ktorých je potrebné, aby mu druhá zmluvná strana vystavila samostatnú plnú moc, je druhá zmluvná strana povinná tak urobiť včas.
3. Pokiaľ právne normy ukladajú niektorej zmluvnej strane nejakú povinnosť, je povinná druhá zmluvná strana včas poskytnúť potrebnú súčinnosť alebo vykonať nevyhnutné úkony, ak bez toho druhá zmluvná strana nemôže dosť dobre zákonom stanovenú povinnosť riadne splniť.
4. Správca nie je v omeškaní s plnením záväzkov, do doby splnenia záväzkov vlastníkov, pokiaľ na plnenie záväzkov správcu je potrebná súčinnosť alebo konanie vlastníkov. Správca nie je viazaný najmä nečinnosťou alebo nedodržaním postupu podľa zmluvy pri oznamovaní a doručovaní dokladov o hlasovaní vlastníkov na schôdzi vlastníkov, ktorú nezvolal správca.
5. Vlastníci dávajú podľa zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov správcovi súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie svojich osobných údajov za účelom výkonu správy a plnenia záväzkov podľa zmluvy.
6. Správca má právo zverejniť osobné údaje vlastníkov, pri porušovaní záväzkov podľa zmluvy, najmä pri vymáhaní nedoplatkov, pokiaľ vlastníci ani po výzve neodstránia porušovanie svojich záväzkov.

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

1. Ak zmluva neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti zmluvných strán zákon číslo 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a osobitné zákony, napríklad zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred úpravou v zákone, pokiaľ to zákon nevylučuje. Pri záväzkoch v zmluve, ktoré vyplývajú zo zákona sa vzťahuje na práva a povinnosti zmluvných strán Občiansky zákonník.
3. Pokiaľ sa v zmluve v zátvorke za slovným spojením „ďalej ako“ uvádza slovný výraz, tak predstavuje v zmluve uvedený právny termín, ktorý má rovnaký význam pre všetky rovnaké výrazy v zmluve.
4. Pre výklad prejavu vôle zmluvných strán je smerodajný účel zmluvy.

V Krásne nad Kysucou, dňa 16.05.2011

Správca:

Stanislav Sýkora  
konateľ spoločnosti



-----

Odberateľ:

Jedináková Zuzana - RISKY  
Krásno nad Kysucou



-----

**KRASBYT, s.r.o.**  
Struhy 83  
023 02 Krásno nad Kysucou  
IČO: 36779806 IČ DPH: SK2022380602  
-2-