

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

### Vlastníci bytov a nebytových priestorov :

.....  
.....  
.....

(ďalej len „Vlastníci bytov a nebytových priestorov“)

a

### Správca :

**TRYES, a. s.**

sídlo: Palackého 6403, 911 01 Trenčín

IČO : 44 214 561

DIČ : 2022681980

Ič DPH : nie sme platcami DPH

zastúpená : Ing. Tomáš Krúpa – predseda predstavenstva

Peter Bohunický – člen predstavenstva

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,  
odd. Sa, vložka 10539/R

Bankové spojenie : ČSOB banka, a.s., číslo účtu : 4006842768/7500

(ďalej len „správca“)

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome evidovanom u Katastrálneho úradu v ..... – Správe katastra ....., na liste vlastníctva č. ....., pre katastrálne územie ....., súpisné č. ....., orient. č. ....., ul. .... v ....., stojaci na parcele č. .... /ďalej len „dom“/ uzatvárajú v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ( ďalej len „zákon“) zmluvu o výkone správy a poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, obstarávaním služieb / plnení / spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a ďalších činností za podmienok dojednaných v tejto zmluve.
2. Pre tento účel je zriadený samostatný účet domu vedený v ....., číslo účtu .....
3. Spoluvlastnícky podiel vlastníka na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku je daný podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v dome.

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

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Na splnenie svojho záväzku podľa § 8b zákona je správca povinný najmä:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
  - c) vypracovať ročný plán opráv a odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení v súlade s platnými právnymi predpismi, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok
  - d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky
  - e) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
  - f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
  - g) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
  - h) podať návrh na exekučné konanie
  - i) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.

## **Článok III. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je najmä povinný:
  - a. na svoje náklady byt alebo 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 užívacích práv

- b. odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome a alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú
- c. umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide 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 alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- d. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný správcovi predložiť doklad o výmene vodomera a platnosti úradného overenia / ciachy / do dvoch týždňov od realizácie. V opačnom prípade bude správca pri rozúčtovaní postupovať ako pri nemeranej spotrebe.
- e. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprímeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- f. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- g. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- h. 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 a príslušenstve.
- i. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie , rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí ak ide o hlasovanie v zmysle ďalšej vety v ods. 2 § 14 zákona.

- j. 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 vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- k. Za každý byt a nebytový priestor v dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve niekoľkých spoluvlastníkov, ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
- l. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa môže dať zastúpiť na schôdzi inou osobou len na základe úradne overeného splnomocnenia. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.
- m. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôzdu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôzdu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa doručuje aj správcovi ak má schôzda vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.

#### **Článok IV. Spôsob výkonu správy**

- 1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca po dohode so zástupcom vlastníkov domu dodávateľským spôsobom. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
- 2. Správca nenesie zodpovednosť za škodu, ktorá mohla nastať v dôsledku toho, že sa vlastníci rozhodli pre iného dodávateľa, o ktorom správca nemá referencie. V takomto prípade znášajú všetky riziká s výberom dodávateľa vlastníci.
- 3. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov podľa §14 zákona.

#### **Článok V. Zásady platenia do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia / služby / spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatku za správu**

- 1. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, obstarávania služieb/ plnení / a správy domu je vlastník povinný platiť mesačne vopred na účet domu preddavky do fondu

prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia / služby / spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy a to podľa predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu alebo nebytového priestoru.

2. Úhradu do fondu prevádzky , údržby a opráv vykonávajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedohodli inak.
3. Výška mesačných záloh za plnenia / služby / spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa vlastníkom určí podľa predpokladaných ročných nákladov, pričom základom pre vyjadrenie zálohy za jednotlivé plnenia sú skutočné náklady za predchádzajúci rok upravené v súlade s platnými predpismi o cenách / napr. zmena ceny energií, vody a pod./ Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných platieb v priebehu roka len ak sú na to dôvody vyplývajúce zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci.
4. Výška poplatku za výkon správy je mesačne : ..... ,- € za byt /mesiac
5. Poplatok za výkon správy si správca odčerpá z účtu domu do konca bežného mesiaca.
6. Výška poplatku za výkon správy vzhľadom k inflačnému rastu sa každoročne prehodnotí.
7. Úhrady podľa predchádzajúcich odsekov je vlastník povinný poukazovať mesačne vopred najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca na účet domu uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť úrok z omeškania.
8. V prípade, že vlastník pravidelne neplatí za zabezpečenie správy domu a bytu alebo nebytového priestoru a vznikne mu z toho dôvodu nedoplatok , správca ho k úhrade nedoplatku vyzve formou upomienky. Ak vlastník ani potom nedoplatok neuhradí, správca pristúpi k jeho vymáhaniu súdnou cestou.

## **Článok VI.**

### **Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a rozsahu oprávnenia disponovať a s nimi**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv / ďalej len fond / slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku , údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku ako aj výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Správca vedie prostriedky vo fonde oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia / služby / pričom musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

3. Na tvorbu fondu prispieva vlastník bytu alebo nebytového priestoru (sádzbou v € / 1m<sup>2</sup>) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu /sádzbu určí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi / b/ mimoriadnymi príspevkami na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
4. Na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou domu / elektrického, plynového, zdvíhacieho, bleskozvodného, tlakového/, na vykonávanie preventívnych protipožiarňných prehliadok, pravidelnej kontroly požiarňných vodovodov a hasiacich prístrojov podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie takto zistených závad môže prostriedky fondu správca použiť na základe schváleného ročného plánu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
5. Správca môže na základe ohlásenia zástupcu domu, alebo niektorého vlastníka použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov prostriedky fondu na odstraňovanie havárií a na bežnú údržbu a opravy na spoločných častiach a zariadeniach domu ak v jednotlivom prípade ich financovanie nepresiahne 500,- €.
6. Opravy väčšieho charakteru presahujúce čiastku 500,- € budú riešené hlasovaním na schôdzi na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
7. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade vzniku havárie alebo inej nepredvídanej udalosti, zložia na opravy spoločných častí a zariadení domu do termínu určeného podľa závažnosti opravy požadované finančné prostriedky na účet domu. V opačnom prípade správca za spôsobenú škodu nezodpovedá. Správca tiež nezodpovedá za vznik škody na spoločných častiach a zariadeniach domu, ak na nevyhnutnosť a potrebu opravy boli vlastníci včas upozornení, avšak pre tento účel nedali súhlas na čerpanie a použitie finančných prostriedkov.
8. Správca tiež nezodpovedá za škody spôsobené v dôsledku nezrealizovania pravidelných prehliadok v zmysle ods. 5 tohto článku zmluvy ak sa vo fonde, prevádzky, údržby a opráv nebudú nachádzať finančné prostriedky v požadovanej výške.
9. Prostriedky fondu prevádzky , údržby a opráv možno v zmysle §10 ods. 3 zákona prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Zmluvné povinnosti dohodnuté v súvislosti so správou domu bude správca zabezpečovať len do výšky finančných prostriedkov na účte domu. Sankcie uložené kontrolnými orgánmi za nedodržanie príslušných právnych predpisov / napr. vlastníci neodsúhlasili uvoľnenie finančných prostriedkov na odborné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome /, prípadné úroky z omeškania a sankčné poplatky

v súvislosti s omeškaním platieb pri nedostatočnom krytí znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

## **Článok VII. Správa o činnosti správcu**

1. Správca je povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a to najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka.

Správa o činnosti správcu bude obsahovať najmä:

- prehľad a čerpanie FO k 31.12. príslušného kalendárneho roka
  - rozpis zrealizovaných opráv, tech. prehliadok a pod.
  - stav účtu domu
  - bankové poplatky
  - výška úroku na účte
  - preplatenie pokladničných blokov – pokladňa
  - náklady na služby /plnenia/
  - predpísané zálohy na služby / plnenia/
  - počet osôb a mesiacov v dome
2. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v stanovenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
  3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa skončenia reklamačnej lehoty uvedenej na vyúčtovacej faktúre. Správca je povinný vysporiadať voči vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním za služby v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia reklamačnej lehoty. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť úrok z omeškania.
  4. Správca nie je v omeškaní so splnením povinnosti vyplývajúcej mu z titulu vysporiadania preplatkov z vyúčtovania služieb / plnení / v zmysle ods. 3 tohto článku zmluvy v prípade, ak sa pre tento účel na účte domu nenachádza dostatočné finančné krytie.
  5. Ak správca končí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Účtovnú uzávierku správca vypracuje k poslednému dňu mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu ukončenia správy. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

## **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. 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. Doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru od zmluvy o výkone správy odstupuje. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
2. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní oznámiť správcovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za poskytované plnenia / napr. zmena počtu osôb/, v tej istej lehote je vlastník povinný nahlásiť správcovi zmenu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru inak zodpovedá za škodu podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.
3. vykonaní opráv väčšieho rozsahu , rekonštrukcie bytu alebo nebytového priestoru vlastník informuje správcu pričom je povinný riadiť sa zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, stavebným zákonom a domovým poriadkom.
4. Správca upozorní vlastníkov na povinnosť montáže pomerových meradiel / vodomero / na teplú vodu a platnosť ich úradného overenia / ciachy / v stanovenej lehote. V prípade, že si túto povinnosť vlastník odmietne splniť budú mu náklady na spotrebu TÚV rozúčtované v zmysle platných právnych predpisov. Sankcie uložené príslušným kontrolným orgánom za nesplnenie povinnosti montáže pomerových meradiel na teplú vodu zo strany vlastníka bytu alebo nebytového priestoru znášajú vlastníci, ktorí montáž vodomera odmietli.
5. O individuálnom odpojení vlastníka od dodávky tepla a TÚV sa rozhoduje hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade individuálneho odpojenia vlastníka od dodávky tepla berú vlastníci na vedomie, že sa odpojením zvýšia náklady dodávky tepla a TÚV v dome, ktoré však budú znášať ostatní, od dodávky neodpojení vlastníci. Individuálne odpojený vlastník však bude povinný znášať náklady dodávky ÚK ak budú v dome vykurované spoločné priestory.
6. Na odpojenie celého domu od dodávky tepla a TÚV je potrebný 100% - ný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pre ukončenie odberu tepla však platí zákon č. 657/04 Z. z.
7. V prípade zapojenia určených meradiel tepla alebo pomerových meračov tepla na vykurovacích telesách a vzniknutých ďalších nákladov súvisiacich s vyúčtovaním sa vlastníci zaväzujú zaplatiť jednorazový poplatok za takéto vyúčtovanie.
8. Ak po podpise tejto zmluvy nadobudnú účinnosť všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, účastníci tejto

zmluvy vyhlasujú, že pri rozúčtovaní nákladov budú postupovať v súlade s týmito predpismi.

9. Za vzniknutú škodu, ku ktorej dôjde z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, zodpovedá zmluvná strana, ktorá sa porušenia dopustila.

### **Článok IX.**

#### **Doba platnosti zmluvy, ukončenie zmluvy**

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. K ukončeniu zmluvného vzťahu môže dôjsť:
  - a. výpoveďou
  - b. písomnou dohodou
  - c. odstúpením od zmluvy
4. Zmluva môže byť ukončená výpoveďou hociktorou zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, len ak o tom rozhodla na schôdzi nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Výpoveď musí byť písomná a podpísaná najmenej nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Súčasťou výpovede je zápisnica zo schôdze.
6. Výpovedná lehota v dĺžke 3 mesiacov začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. V prípade, že správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
8. Správca je oprávnený na základe svojho rozhodnutia jednostranne odstúpiť od zmluvy o výkone správy ak nie je možné vykonávať úhrady za plnenia ani z preddavkov fondu prevádzky, údržby a opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu. Účinky odstúpenia od zmluvy o výkone správy nastávajú posledný deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené vlastníkom bytov a nebytových priestorov dome.

### **Článok X.**

#### **Záverečné ustanovenie**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

