DOHODA O UŽÍVANÍ SPOLOČNEJ NEHNUTEĽNOSTI

uzavretá podľa § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I
Zmluvné strany

1. **Peter Kováč** , nar. 12. 3. 1984 , trvale bytom Modelová 4, 902 01 Pezinok , spoluvlastnícky podiel: 1/2

2. **Jana Malá** , rod. Kováčová , nar. 20. 5. 1986 , trvale bytom Nová 15, 811 01 Bratislava, spoluvlastnícky podiel: 1/2

(ďalej spolu len „spoluvlastníci“ a jednotlivo „spoluvlastník“)

Článok II
Predmet dohody

1. Spoluvlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území Pezinok , obec Pezinok , zapísaných na liste vlastníctva č. 5123 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, a to: byt č. 12 na 3. poschodí bytového domu súp. č. 1520 na ulici Modelová 4, postaveného na pozemku parc. registra C č. 845/2, spolu so spoluvlastníckym podielom 6512/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. registra C č. 845/2 (ďalej len „nehnuteľnosť“), v podieloch uvedených pri ich menách v článku I.

2. Touto dohodou spoluvlastníci upravujú spôsob užívania nehnuteľnosti, náhradu za užívanie a úhradu nákladov spojených s nehnuteľnosťou ako hospodárenie so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok III
Spôsob užívania

1. Spoluvlastníci sa dohodli, že odo dňa 1. 11. 2026 bude celú nehnuteľnosť výlučne užívať Peter Kováč (ďalej len „užívajúci spoluvlastník“), a to na bývanie aj spolu s členmi svojej domácnosti . Ostatní spoluvlastníci sa počas trvania tejto dohody zdržia užívania nehnuteľnosti; vstúpiť do nej môžu len za podmienok uvedených v tejto dohode.

2. Zmluvy o dodávke elektriny, plynu, vody a ďalších médií môže užívajúci spoluvlastník uzavrieť alebo prepísať na svoje meno; ostatní spoluvlastníci mu na to poskytnú potrebnú súčinnosť.

Článok IV
Náhrada za užívanie

1. Užívajúci spoluvlastník zaplatí ostatným spoluvlastníkom za užívanie ich spoluvlastníckych podielov náhradu vo výške **250 €** mesačne.

2. Náhrada je splatná vždy do 15 . dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na účet

IBAN SK31 1200 0000 1987 4263 7541. Prvýkrát sa platí za mesiac, v ktorom začalo užívanie podľa tejto dohody, v pomernej výške.

Článok V
Náklady, údržba a opravy

1. Náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (najmä elektrina, plyn, teplo, voda, odvoz odpadu a služby spojené s užívaním) znáša užívajúci spoluvlastník.
2. Daň z nehnuteľností, poistenie nehnuteľnosti, platby za správu domu a do fondu prevádzky, údržby a opráv a náklady na nevyhnutné opravy nesúvisiace s užívaním znášajú spoluvlastníci pomerne podľa veľkosti svojich podielov; spoluvlastník, ktorý takú platbu uhradí za ostatných, má voči nim nárok na náhradu ich pomernej časti bez zbytočného odkladu po predložení dokladu.
3. Bežnú údržbu a drobné opravy nehnuteľnosti alebo jej časti vykonáva na svoje náklady spoluvlastník, ktorý ju práve užíva. Škodu na nehnuteľnosti spôsobenú pri užívaní nahradí ten, kto ju spôsobil.
4. Stavebné úpravy, rekonštrukciu alebo iné zhodnotenie nehnuteľnosti nad rámec bežnej údržby možno vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom všetkých spoluvlastníkov, v ktorom sa dohodne aj podiel na nákladoch a spôsob ich vyrovnania pri skončení spoluvlastníctva.

Článok VI
Prístup do nehnuteľnosti a kľúče

1. Ostatní spoluvlastníci sú oprávnení vstúpiť do nehnuteľnosti na účel kontroly jej stavu po predchádzajúcom oznámení najmenej 3 dni vopred, a to v čase dohodnutom s užívajúcim spoluvlastníkom. Bez oznámenia môže spoluvlastník vstúpiť do nehnuteľnosti len pri havárii alebo inej udalosti, ktorá bezprostredne ohrozuje nehnuteľnosť, a užívajúceho spoluvlastníka o tom bez odkladu informuje.
2. Užívajúci spoluvlastník ponechá ostatným spoluvlastníkom jednu sadu kľúčov, ktorú môžu použiť len v prípadoch podľa predchádzajúceho odseku. Ak vymení zámky, odovzdá im bez zbytočného odkladu nový kľúč.

Článok VII
Doba trvania a skončenie dohody

1. Táto dohoda sa uzatvára na dobu neurčitú. Každý spoluvlastník ju môže písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede všetkým ostatným spoluvlastníkom.
2. Dohoda zaniká aj písomnou dohodou všetkých spoluvlastníkov, zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva alebo prevodom celej nehnuteľnosti na inú osobu.
3. Spoluvlastník, ktorý prevádza svoj podiel, je povinný nadobúdateľa vopred písomne

oboznámiť s touto dohodou.

4. Po skončení dohody rozhodujú o užívaní nehnuteľnosti spoluvlastníci podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka; ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Článok VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda upravuje len užívanie nehnuteľnosti a úhradu nákladov. Nemení veľkosť spoluvlastníckych podielov, nezakladá vlastnícke právo k žiadnej časti nehnuteľnosti a neoprávňuje žiadneho spoluvlastníka nakladať s podielmi ostatných spoluvlastníkov.
2. Zmeny a doplnky tejto dohody možno urobiť len písomne so súhlasom všetkých spoluvlastníkov.
3. Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými spoluvlastníkmi. Je vyhotovená v toľkých rovnopisoch, koľko je spoluvlastníkov, a každý spoluvlastník dostane jeden rovnopis.
4. Spoluvlastníci vyhlasujú, že dohodu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, dohodu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

1. Kópia listu vlastníctva

V ..... dňa .....

.....
Spoluvlastník 1
Peter Kováč

V ..... dňa .....

.....
Spoluvlastník 2
Jana Malá