

600 / 2017 / 1.2

Mesto Prievidza

Zmluva nadobudla účinnosť dňom 18.07.2017

V Prievidzi 17.07.2017 podpis

Zmluva o užívaní

č. 9./2017

je uzatvorená v súlade s § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a v súlade s bodom 5. Dodatku č. 2 ku Koncesnej zmluve zo dňa 29.6.2016 v znení jej Dodatku č. 1 ku koncesnej zmluve – zo dňa 13.2.2017

Zmluvné strany

Vlastník:	Mesto Prievidza
Sídlo:	Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán:	JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO:	318442
DIČ:	2021162814
IČ DPH:	nie je platca
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN:	SK 24 0200 0000 0000 1662 6382
BIC:	SUBASKBX
(ďalej len „Vlastník“)	

a

Užívateľ:	Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. , (v skratke SMMP, s.r.o.)
Sídlo:	T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny orgán:	JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD. – konateľ spoločnosti
IČO :	36 349 429
DIČ :	2022092490
IČ DPH :	SK2022092490
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.,
Č. účtu vo formáte IBAN:	SK46 0200 0000 0037 6123 7751
BIC:	KOMASK2X
Registrácia:	Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R
(ďalej len „Užívateľ“)	

(Vlastník a Užívateľ spolu aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

1. Vlastník (ako kupujúci), uzatvoril dňa 6.12.2016 so Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava (ako s predávajúcim) kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva nehnuteľností, ktorého presná špecifikácia je uvedená v čl. I. bod. 2 tejto zmluvy o užívaní. Vklad vlastníckeho práva v prospech Vlastníka bol povolený dňa 2.2.2017.
2. Mesto Prievidza uzatvorilo dňa 29.6.2016 so Správou majetku mesta Prievidza, s.r.o., koncesnú zmluvu, zmenenú a doplnenú jej následnými dodatkami – Dodatkom č. 1 a Dodatkom č. 2. V súlade s čl. II. bodom 3 Dodatku č. 2 ku koncesnej zmluve, dňom

povolenia vkladu vlastníckeho práva nehnuteľností uvedených v bode 1. v prospech Mesta Prievidza, zaradujú sa tieto nehnuteľnosti do Koncesného majetku v správe Užívateľa.

I. Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy o užívaní je úprava užívacích vzťahov uzatvorených medzi Vlastníkom a Užívateľom k časti nehnuteľného majetku, ktorý na základe Dodatku č. 2 ku koncesnej zmluve nadobudol od Obstarávateľa (v tejto zmluve vedený ako Vlastník) Koncesionár (v tejto zmluve vedený ako Užívateľ).
2. Úprava užívacích vzťahov na základe tejto Zmluvy o užívaní sa týka nehnuteľného majetku, ktorý tvoria:
 - a) **budova bývalej Slovenskej sporiteľne, a.s., pobočky v Prievidzi** - stavba so súpisným číslom 10721, druh stavby administratívna, postavená na pozemku s parcelným CKN číslom 2096/1 k.ú. Prievidza;
 - b) **prístrešok pre osobné automobily**, stavba bez súpisného čísla, druh stavby iná budova, postavená na pozemku s parcelným CKN číslom 2096/2 k.ú. Prievidza,
 - c) **pozemok s parcelným CKN č. 829/14 k.ú. Prievidza**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 579 m²,
 - d) **pozemok s parcelným CKN č. 2096/1 k.ú. Prievidza**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 560 m²;
 - e) **pozemok s parcelným CKN č. 2096/2 k.ú. Prievidza**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m²,
 - f) **pozemok s parcelným CKN č. 2096/3 k.ú. Prievidza**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m².

Nehnuteľnosti, uvedené v tomto článku I., v bode 2 Zmluvy o užívaní (ďalej len „Zmluva“) sú zapísané na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza, vlastníkom ktorých je Vlastník.

3. Dňa 06.12.2016 bola uzavretá Nájomná zmluva (ďalej len „Nájomná zmluva“) medzi mestom Prievidza ako prenajímateľom a Slovenskou sporiteľňou, a.s., so sídlom v Bratislave ako nájomcom (ďalej len „Nájomca“), predmetom ktorej je užívanie nasledovných častí nehnuteľností uvedených v bode č. 2 tohto článku zmluvy. Sú nimi:
 - a) nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne (na 1. podzemnom podlaží) administratívnej budovy so súpisným číslom 10721 (ďalej len „administratívna budova“) o výmere 62,80 m²,
 - b) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí (na 1. nadzemnom podlaží) administratívnej budovy o výmere 354,08 m²,
 - c) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí (na 1. nadzemnom podlaží) vo vstupnej hale administratívnej budovy o výmere 1,0 m² - za účelom umiestnenia bankomatu,
čo spolu predstavuje nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 417,88 m²,
 - d) dve trvalé parkovacie miesta v prístrešku pre osobné automobily o výmere 15 m²,
 - e) rampa nachádzajúca sa vo vstupnej hale, ktorá slúži na premiestňovanie imobilných občanov
4. Zaradením nehnuteľností do Koncesného majetku, v zmysle bodu č. 2 Preambuly, vstúpil namiesto Mesta Prievidza do postavenia prenajímateľa Užívateľ. Vstúpením Užívateľa do práv prenajímateľa sa Vlastník zaväzuje strpieť úpravu užívania nehnuteľností v prospech Užívateľa a ostatných oprávnených tretích osôb. Oprávnenými osobami sú:
 - a) všetky fyzické osoby ako i zástupcovia právnickej osoby, ktoré užívajú časť nehnuteľnosti na základe Nájomnej zmluvy;
 - b) všetky fyzické osoby a právnické osoby, ktoré budú môcť užívať časť nehnuteľnosti na základe nájomných zmlúv uzatvorených v budúcnosti, ktoré budú uzatvorené medzi Užívateľom a týmito osobami.

c) všetky fyzické osoby ako i zástupcovia právnických osôb, ktorým poskytuje služby príslušný Nájomca nehnuteľností.

5. Predmetom tejto Zmluvy je užívanie zostávajúcej časti nehnuteľností uvedených v článku I., bod č.2 tejto zmluvy Vlastníkom o výmere **1 591,87 m²**, ktorá nie je predmetom Nájomnej zmluvy (ďalej len „Predmet užívania“). Zánikom platnosti nájomnej zmluvy, prípadne uzatvorením nájomnej zmluvy s ďalším nájomcom, bude táto výmera primerane upravená formou dodatku k tejto Zmluve.

II. Účel užívania nehnuteľností, cena a platobné podmienky

1. Vlastník bude bezodplatne užívať Predmet užívania na administratívne účely – s výnimkou nebytových priestorov a časti pozemku, konkretizovaných v čl. I. bod 3 písm. a) až e) tejto Zmluvy, ktoré na základe Nájomnej zmluvy užíva Nájomca.
2. Vlastník sa na základe dohody s Užívateľom zaväzuje uhradiť Užívateľovi zálohové platby za služby, ktoré súvisia s užívaním Predmetu užívania. Platby bude uhrádzať Vlastník v dvoch splátkach za každý polrok, prvú splátku za I. polrok 2017 vo výške **7 138,65 EUR s DPH, druhú splátku za II. polrok 2017 vo výške 8 628,00 EUR s DPH** (za vodné, stočné, teplo ÚK, resp. plyn spotrebovaný na jeho výrobu, elektrickú energiu (vrátane vzduchotechniky), dažďovú vodu – v Prílohe č. 1 vedenej ako Odpad), na základe Prílohy č. 1 Zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy a v súlade s Prílohou č. 2 tejto Zmluvy. Prvá splátka za I. polrok 2017 je stanovená za obdobie odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Vlastníka k nehnuteľnostiam uvedených v článku I., bod č. 2 tejto Zmluvy, t.j. od 02. februára 2017 do 30.06.2017.
3. Splátku Zálohových platieb za služby za I. polrok 2017, uvedenú v bode č.2 tohto článku Zmluvy sa Vlastník zaväzuje uhradiť na účet Užívateľa do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, bez potreby vystavenia faktúry. Splátku zálohových platieb za služby za II. polrok 2017, vo výške podľa bodu č. 2 tohto článku Zmluvy sa Vlastník zaväzuje uhradiť na účet Užívateľa do 15. júla 2017, bez potreby vystavenia faktúry.
4. Vlastník sa zaväzuje uhradiť Užívateľovi pomernú časť nákladov súvisiacich s vykonávaním zabezpečenia zariadení požiarnej ochrany, revízií a odborných prehliadok technických zariadení nehnuteľnosti (silovej elektroinštalácie, ktorá je súčasťou objektu, vzduchotechniky, klimatizácie, bleskozvodov a vyhradených zariadení, ktoré sú súčasťou plynovej kotolne), ktorá zodpovedá podielu výmery podlahovej plochy nebytových priestorov objektu užívaných Vlastníkom, t.j. 1 591,87 m² a výmery podlahovej plochy celého objektu t.j. 2 008,75 m², čo predstavuje podiel 79,25 %. K uvedeným fakturovaným oprávneným nákladom má Užívateľ právo fakturovať Vlastníkovi odplatu za zabezpečenie uvedených činností vo výške 1%.
5. Vlastník bude uhrádzať spolu so zálohovými platbami DPH v zákonom stanovenej výške. Pri zmene výšky DPH bude výška nákladov za služby primerane upravená o zákonom stanovené DPH.
6. Upratovanie nebytových priestorov a odvoz smetí si zabezpečí Vlastník sám na vlastné náklady.
7. Po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, vypracuje Užívateľ pre Vlastníka vyúčtovanie služieb spojených s užívaním Predmetu užívania v zmysle príslušných právnych predpisov a následne na to vypracuje aj novú Prílohu č. 1- splátkový kalendár za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a cien energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie fakturovaných dodávateľmi energií. Splátkový kalendár bude obsahovať jednotlivé položky nákladov energií v mesačnom členení, pričom Vlastník bude uhrádzať zálohové platby v dvoch splátkach podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy, t.j. prvá splátka za I. polrok daného roka bude vo výške súčtu zálohových mesačných platieb

s DPH za obdobie mesiacov január až jún a druhá splátka zálohových platieb za II. polrok daného roka bude vo výške súčtu zálohových mesačných platieb s DPH za obdobie mesiacov júl až december. Splatnosť prvej splátky zálohových platieb je vždy k 15. januáru a druhej splátky je vždy k 15. júlu daného roka, bez potreby vystavenia faktúr. Takýto splátkový kalendár na služby Užívateľ vypracuje každoročne bez potreby vypracovať dodatok k Zmluve. Užívateľ a Vlastník sa dohodli, že Vlastník bude takto vypracované splátkové kalendáre akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak Vlastník Užívateľovi do 14 dní nedoručí potvrdený splátkový kalendár, bude ho Užívateľ považovať za potvrdený.

Užívateľ sa zaväzuje zúčtovať náklady za služby súvisiace s užívaním Predmetu užívania najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa zúčtovanie vykonáva. Rozdiely vzniknuté medzi zálohovými platbami uhradenými Vlastníkom a skutočnými zúčtovanými nákladmi si zmluvné strany vysporiadajú na základe vyúčtovacej faktúry, ktorú vystaví a doručí Užívateľ Vlastníkovi v dohodnutom termíne zúčtovania.

8. Vlastník sa zaväzuje uhradiť Užívateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude Užívateľ Vlastníkovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s touto Zmluvou súvisia na základe splátkového kalendára, ktorý Užívateľ doručí Vlastníkovi. Užívateľ je povinný v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie Vlastníkovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo dodávateľa dodávajúceho energie.

III. Platnosť zmluvy

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Jej platnosť zaniká dňa 31.8.2026.
2. Platnosť tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa táto Zmluva uzatvára,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou - platnosť tejto Zmluvy zanikne uplynutím 3 – mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

IV. Práva a povinnosti

1. Vlastník:

- a) bude bezodplatne užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy,
- b) sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), požiarnej ochrany (PO) a civilnej ochrany (CO) a z toho dôvodu preukázateľne s uvedenými predpismi oboznámiť svojich zamestnancov,
- c) na svoje náklady zabezpečí BOZP,
- d) na svoje náklady zabezpečí a uhradí všetky odborné prehliadky revízie nevyhnutné na nerušené užívanie Predmetu užívania – týka sa to predovšetkým prenosných elektrických zariadení, výťahov, zabezpečovacích zariadení, dátových sietí, a ostatnej výpočtovej techniky (okrem zariadení požiarnej ochrany, silovej elektroinštalácie ktorá je súčasťou objektu, vzduchotechniky, klimatizácie, bleskozvodov, vyhradených zariadení, ktoré sú súčasťou plynovej kotolne),

- e) na svoje náklady zabezpečí vykonanie prevádzky, údržby a opráv Predmetu užívania,
- f) uhradí náklady súvisiace s deratizáciou, dezinfekciou a dezinsekciami stavby,
- g) na svoje náklady zabezpečí označenie stavby,
- h) na svoje náklady uhradí poistenie nehnuteľností a akékoľvek dane a poplatky,
- i) na svoje náklady zabezpečí vykonanie rekonštrukčných prác, opráv a modernizácie nehnuteľností, po realizácii ktorých v dohodnutom termíne s Užívateľom, poskytne Vlastník Užívateľovi jedno vyhotovenie technickej dokumentácie, ktorá s danou nehnuteľnosťou súvisí. Vlastník oznámi Užívateľovi podľa druhu a rozsahu vykonávaných rekonštrukčných prác, opráv a modernizácie nehnuteľností v dostatočnom časovom predstihu termín začiatku a dobu trvania týchto prác, pričom tieto budú vykonávané tak, aby čo najmenej rušili, alebo obmedzovali v užívaní Nájomcu,
- j) sa zaväzuje prevziať Predmet užívania bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí,
- k) v zimnom období zabezpečí na svoje náklady vykonanie zimnej údržby v zákonom stanovenom rozsahu pred a za budovou ako aj posyp komunikácie vhodným posypovým materiálom.

2. Užívateľ:

- a) zabezpečí dodávky energií od ich dodávateľov, prevádzku a údržbu spoločných zariadení nehnuteľnosti a všetky odborné prehliadky a revízie podľa článku II., bod 4, tejto Zmluvy,
- b) vykoná vyúčtovanie nákladov za služby súvisiace s užívaním predmetu užívania v zmysle príslušných právnych predpisov a vypracuje nové splátkové kalendáre, v zmysle článku II., bod 2 a 7 tejto Zmluvy,
- c) je oprávnený požadovať úhradu nákladov za zabezpečenie činností uvedených v článku II., bod 4 tejto Zmluvy, na základe priebežnej fakturácie po ich vykonaní, alebo najneskôr do 15. januára nasledujúceho roka po ich dodaní,
- d) sa zaväzuje odovzdať Predmet užívania bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí.

V. Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy sa nemenia a ostávajú v platnosti i naďalej.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami, s účinnosťou dňom nasledujúcim po jej prvom zverejnení na webovej stránke Vlastníka a Užívateľa.
3. Zmenu znenia tejto Zmluvy sú si zmluvné strany oprávnené dohodnúť na základe číslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR, ale i interné predpisy Vlastníka a Užívateľa.
5. Táto Zmluva je povinne zverejňovaný podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.

8. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda Vlastník a 1 vyhotovenie nadobúda Užívateľ.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár – služby

Príloha č. 2: Spôsob rozúčtovania nákladov na služby pre Vlastníka

V Prievidzi dňa 13 JOL 2017

V Prievidzi dňa 26.05.2017

Za Vlastníka:

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka Mesta Prievidza



Za Užívateľa:

JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s.r.o.

SPRÁVA MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA
IČO: 36 349 429, DIČ: 2022092490