

Zmluva o užívaní

č. 1/2020

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. Mesto Prievidza uzatvorilo dňa 29.6.2016 so Správou majetku mesta Prievidza, s.r.o., koncesnú zmluvu č. CE 538/2016/Z/1.2, ktorá bola zmenená následnými dodatkami ku koncesnej zmluve. Touto koncesnou zmluvou bola aj budova - dom meštiansky (kult. pamiatka) nachádzajúca sa v Prievidzi - stavba so súpisným číslom 16, postavená na pozemku s parcelným ČKN číslom 2118/1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza, zaradená 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 **koncesnej zmluvy** 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 časti nehnuteľného majetku - stavby, postavenej na pozemku s parcelným ČKN číslom 2118/1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza a zapísanej na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako budova - dom meštiansky (kult. pamiatka) so súpisným číslom 16, nachádzajúca sa na Námestí slobody v Prievidzi.
Časť nehnuteľného majetku, na ktorý sa táto Zmluva o užívaní vťahuje v sebe zahŕňa:
 - a) **Podiel zo spoločných priestorov** nachádzajúcich sa na II. nadzemnom podlaží budovy v tomto rozsahu:
 - 2.01 - chodba a schodisko o výmere 24,25 m²,
 - 2.07 - chodba o výmere 18,83 m²,
 - 2.11 - kuchynka o výmere 16,01 m²,
 - 2.13 - chodba o výmere 15,14 m²,
 - 2.14 - WC ženy o výmere 9,10 m²,
 - 2.15 - WC imobilní o výmere 4,03 m²,
 - 2.16 - priestor pre upratovačku o výmere 3,5 m²,
 - 2.17 - WC muži o výmere 7,23 m²,

v úhrnnej výmere 98,09 m², ktorý pri podiele na základe užívanej podlahovej plochy prevádzkových priestorov – t.j. **36%** predstavuje výmeru **35,31 m²**.

- b) **Prevádzkové priestory**, nachádzajúce sa na II. nadzemnom podlaží budovy v tomto rozsahu:
 - 2.03 - nebytový priestor o výmere 41,09 m²,
 - 2.04 - nebytový priestor o výmere 105,60 m²,

v úhrnnej výmere 146,69 m².

(ďalej len „predmet užívania“)

3. Zaradením nehnuteľností do Koncesného majetku, v zmysle bodu č. 1 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 nehnuteľností na základe Nájomnej zmluvy;
 - b) všetky fyzické osoby a právnické osoby, ktoré budú môcť užívať časť nehnuteľností 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.

II. Účel užívania nehnuteľností, cena a platobné podmienky

1. Vlastník bude bezodplatne užívať Predmet užívania na administratívne účely.
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 pravidelnými mesačnými splátkami vo výške **200,00 EUR s DPH** (za vodné,

stočné, teplo ÚK, resp. plyn spotrebovaný na jeho výrobu, elektrickú energiu, dažďovú vodu), na základe Prílohy č. 1 Zmluvy – splátkový kalendár za služby, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy a v súlade s Prílohou č. 2 tejto Zmluvy.

3. Splátky Zálohových platieb za služby Vlastník zaväzuje uhradiť na účet Užívateľa k 15 – temu dňu príslušného mesiaca bez potreby vystavenia faktúry.
4. 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.
5. Upratovanie nebytových priestorov a odvoz smetí si zabezpečí Vlastník sám na vlastné náklady.
6. 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 pravidelných mesačných splátkach podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy. 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.
7. 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 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 – odo dňa 1.11.2020 do 30.11.2023.
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:** Vlastník je povinný:
 - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý Užívateľ prenechal Vlastníkovi do užívania.

- b) Zabezpečiť plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytového priestoru, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
- c) Uhradiť Užívateľovi škody na predmete užívania, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania Užívateľom.
- d) Nahlásiť Užívateľovi všetky závady pri dodávke vody, tepla na vykurovanie a elektrickej energie. Umožniť Užívateľovi výkon opráv, inak Vlastník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti užívateľovi vznikla.
- e) Poistiť jeho majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- f) Umožniť Užívateľovi kedykoľvek vstup do užívaného priestoru primeraným spôsobom za účasti Vlastníka.
- g) Zabezpečiť upratovanie nebytového priestoru a odvoz smetí na vlastné náklady.
- h) Vykonávať všetky opravy na predmete užívania, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti Vlastníka a kompletnú údržbu užívaného priestoru a zabezpečiť revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v predmete užívania, a to všetko na vlastné náklady.
- i) Na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť všetky odborné prehliadky revízie nevyhnutné na nerušené užívanie Predmetu užívania – týka sa to predovšetkým prenosných elektrických zariadení, zabezpečovacích zariadení, dátových sietí, a ostatnej výpočtovej techniky (okrem silovej elektroinštalácie ktorá je súčasťou objektu, bleskozvodov, vyhradených zariadení, ktoré sú súčasťou plynovej kotolne).
- j) Vlastník je povinný zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- k) Vlastník je povinný zabezpečiť dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
- l) Umožniť dodávateľovi a Užívateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
- m) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
- n) Do 5 dní písomne oznámiť Užívateľovi zmeny týkajúce sa sídla, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za organizáciu - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Užívateľovi vznikne. Táto zmluva o užívaní neprechádza na právneho nástupcu organizácie. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení organizácie. Užívať predmet užívania môže len Vlastník. Táto zmluva o užívaní neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením nového subjektu.
- o) Vlastník sa zaväzuje prevziať Predmet užívania bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí,
- p) V posledný deň doby užívania je povinný odovzdať Užívateľovi prázdny nebytový priestor, v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.

2. Vlastník je oprávnený:

- a) Používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje Vlastník predchádzajúci súhlas Užívateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe užívateľa. Dať užívaný nebytový priestor do podnájmu alebo užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Užívateľa.

b) Stavebné a iné úpravy v nebytovom priestore môže Vlastník realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Užívateľa. Vlastník odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel Užívateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.

Užívateľ:

- a) zabezpečí dodávky energií od ich dodávateľov, prevádzku a údržbu spoločných zariadení nehnuteľnosti a všetky odborné prehliadky a revízie okrem tých, ktoré je povinný zabezpečiť Vlastník v predmete užívania.
- 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 6 tejto Zmluvy,
- c) sa zaväzuje odovzdať Predmet užívania bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí .

V. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami, s účinnosťou dňom nasledujúcim po jej prvom zverejnení na webovej stránke Vlastníka a Užívateľa.
2. Zmenu znenia tejto Zmluvy sú si zmluvné strany oprávnené dohodnúť na základe číslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán.
3. 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.
4. 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.
5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
7. 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 30.10.2020

V Prievidzi dňa 30.10.2020



Za Vlastníka:

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka Mesta Prievidza

Za Užívateľa:

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

MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA ③
IČO: 36 349 429 DIČ: 2022092490

Príloha č.2 k Zmluve o užívaní

č. 1/2020

Meranie a vyhodnocovanie odberu

Teplota na vykurovanie

Dodávka tepla do predmetu užívania je zabezpečená prostredníctvom samostatnej spoločnej plynovej kotolne, nachádzajúcej sa na prízemí, priamo v objekte predmetu nájmu(užívania). Meranie dodaného tepla do objektu je zabezpečené šiestimi tepelnými okruhmi.

Spotreba dodaného tepla do predmetu užívania bude rozdelená z celkovej spotreby dodaného zemného plynu do objektu – Meštiansky dom dodávateľom, a to v závislosti od nameranej spotreby tepla na merači tepla pre tepelnú vetvu č.3, ktorá meria spotrebu dodaného tepla pre II.NP objektu Meštiansky dom.

Spotreba dodaného tepla do predmetu užívania bude ďalej prerozdelená z nameranej spotreby tepla na merači tepla pre tepelnú vetvu č.3, a to v závislosti od spotrieb nameraných na jednotlivých pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov zabudovaných v jednotlivých nebytových priestoroch nachádzajúcich sa na II.NP objektu Meštiansky dom.

Nákladmi na dodávku tepla na vykurovanie sa rozumejú všetky náklady, potrebné na výrobu a dodávku tepla, t. j. najmä: náklady na dodávku zemného plynu, elektrickej energie potrebnej na dodávku tepla, vody a jej úpravy, náklady na obsluhu, údržbu a prevádzku plynovej kotolne, náklady na vykonávanie všetkých potrebných odborných prehliadok a skúšok atď

Vodné a stočné studenej vody

Spotreba vodného a stočného studenej vody za zúčtovacie obdobie bude rozdelená z celkovej spotreby dodaného vodného a stočného do objektu – Meštiansky dom, na základe spotreby nameranej fakturačným vodomerom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a to v závislosti od nameraných spotrieb na podružných vodomerov zabudovaných v jednotlivých nebytových priestoroch v objekte Meštiansky dom.

Pre II.NP je zabudovaný podružný vodomer č.11458154 v priestoroch sociálnych zariadení. Spotreba z tohto podružného vodomeru bude prerozdelená medzi jednotlivé predmety nájmu a to v závislosti od počtu osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu(užívania) počas zúčtovacieho obdobia.

Vlastník sa zaväzuje na vyžiadanie, oznámiť užívateľovi priemerný počet osôb počas zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok.

Elektrická energia

Spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie bude rozdelená z celkovej spotreby dodanej elektrickej energie do objektu – Meštiansky dom, na základe spotreby nameranej fakturačným elektromerom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a to v závislosti od nameraných spotrieb na podružných elektromeroch zabudovaných pre jednotlivé nebytové priestory v objekte Meštiansky dom.

Pre NBP č.2.03 a 2.04 je nainštalovaný podružný elektromer pod značkou RP 2.1.

Pre spoločné priestory na II.NP je nainštalovaný podružný elektromer pod značkou RP 2.2.

Spotreba elektrickej energie nameraná na podružnom elektromery pod značkou RP 2.2 bude rozdelená medzi jednotlivé nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu(užívania) a to v závislosti od podlahovej plochy nebytových priestorov.

Dažďová voda

Náklad na dažďovú vodu za zúčtovacie obdobie bude rozdelený z celkového fakturovaného nákladu na dažďovú vodu pre objekt – Meštiansky dom, a to v závislosti od m² podlahovej plochy predmetu užívania).

V Prievidzi dňa 30.10.2020



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