

Komisionárska zmluva

uzatvorená podľa ust. § 577 a nasl. Obchodného zákonníka za nasledovných podmienok:

Zmluvné strany

Mesto Prievidza

Sídlo: Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza

Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

IČO : 00 318 442

DIČ: 2021162814

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

IBAN: SK24 0200 0000 0000 1662 6382

(ďalej len komitent)

a

Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o.,

Adresa: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza

Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo 16228/R

IČO: 36 349 429

DIČ: 2022092490

IČ DPH: SK2022092490

Bankové spojenia:

IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001

IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751

(ďalej len komisionár)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Komitent je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prievidza na Ulici J. Hollého, zapísaných na liste vlastníctva č. 1:
 - adm. budova MsÚ Prievidza so súp. č. 418 postavená na parcele číslo CKN 1889,
 - garáž so súp. č. 10769 postavená na parcele číslo CKN 1891/5,
 - garáž so súp. č. 10769, postavená na parcele číslo CKN 1891/6,
 - garáž so súp. č. 10769 postavená na parcele číslo CKN 1891/7,
 - parcela č. CKN 1889, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 278 m²,
 - parcela č. CKN 1891/5, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 29 m²,
 - parcela č. CKN 1891/6, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 19 m²,
 - parcela č. CKN 1891/7, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m²,
 - parcela č. CKN 1891/10, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 378 m², ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 – Zoznam NM
2. Komitent je vlastníkom hnutel'ného majetku, ktorý je uvedený v Prílohe č. 2 - Zoznam HM.
3. Komitent prenajíma adm. budovu MsÚ Prievidza so súp. č. 418 nájomníkom, ktorých zoznam je uvedený v Prílohe č. 4 k tejto zmluve.
4. Komisionár je právnickou osobou, zapísanou v obchodnom registri s predmetom činnosti, okrem iného, správa a údržba bytového a nebytového fondu, výkon správy nehnuteľného majetku, prenájom bytových a nebytových priestorov,

drobné údržbárske práce, vodoinštalatérsťvo, montáž a údržba elektrických zariadení opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení.

II. Predmet zmluvy

1. Komisionár sa zaväzuje, že vo vlastnom mene a na účet komitenta, uskutočnením právnych úkonov a uskutočnením inej činnosti zabezpečí pre komitenta:
 - a. nájom nehnuteľného a hnutel'ného majetku, uvedeného v čl. I, bod. 1 tejto zmluvy, ktorý tvorí predmet tejto zmluvy (ďalej len „PZ“),
 - b. hospodárenie s majetkom komitenta v zmysle tejto zmluvy,
 - c. zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv
 - d. dodávku plnení spojených a súvisiacich s prevádzkou a užívaním PZ, a to za odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.
2. Komisionár sa zaväzuje vykonávať (zabezpečovať) starostlivosť o zverený nehnuteľný a hnutel'ný majetok komitenta, ktorý súvisí s výkonom činnosti uvedenej v bode 1. čl. I. tejto zmluvy, ktorý je komisionárovi za týmto účelom odovzdaný na výkon práv a povinností komitenta ako vlastníka.
3. Komisionár sa touto komisionárskou zmluvou zaväzuje, že pre komitenta bude vykonávať nasledovné činnosti:
 - a. uzatváranie a podpisovanie nájomných zmlúv, zmlúv o užívaní, vypovedanie týchto zmlúv a vymáhanie plnení vyplývajúcich z týchto zmlúv.
 - b. stanovovanie predpisu nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním PZ, podľa ustanovení tejto zmluvy,
 - c. vyberanie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním PZ.
4. Komisionár sa tiež zaväzuje, že za účelom plnenia tejto zmluvy bude zabezpečovať zmluvne:
 - a. dodávku studenej vody,
 - b. dodávku plynu na výrobu tepla a ohrev teplej úžitkovej vody,
 - c. odvádzanie odpadových vôd,
 - d. dodávku el. energie pre PZ,
 - e. vykonávanie revízných činností vyhradených a iných technických zariadení PZ podľa príslušných právnych predpisov,
 - f. odstraňovanie havarijných stavov na rozvodoch ústredného vykurovania, elektroinštalácie, plynu, vodoinštalácie, kanalizácie.
5. Na požiadanie komitenta komisionár zabezpečí ďalšie služby za osobitnú úhradu.
6. Komisionár zabezpečí vedenie economickej agendy týkajúcej sa:
 - a. predpisov a úhrad zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním predmetu zmluvy,
 - b. ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté plnenia,
 - c. platieb za poskytnuté zmluvne zabezpečené energie a služby.
7. Komisionár vypočíta výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním PZ, ktoré budú Komitent a nájomcovia, príp. užívatelia hradiť za plnenia uvedené v bode 4. tohto článku, pričom sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie predpokladaných nákladov na nasledujúci rok a podľa určenia percentuálneho príspevku Komitenta na úhrady týchto služieb pre jednotlivých nájomcov (užívateľov) na základe splátkových kalendárov, ktoré Komisionár týmto subjektom zašle vždy v lehote najneskôr do 15.01. príslušného roka. Komitent určil percentuálny podiel úhrad nákladov za služby nasledovne: Komitent uhradí 90% z celkovej výšky nákladov a nájomcovia/užívatelia spoločne 10% z celkovej výšky nákladov, vrátane DPH. Splátkový kalendár za náklady na služby pre Komitenta tvorí Prílohu č. 3 – Splátkový kalendár – služby, tejto

zmluvy. Splatnosť jednotlivých splátok v Splátkovom kalendári je vždy k 25. dňu príslušného mesiaca.

8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním PZ rozúčtuje komisionár na jednotlivé priestory PZ nasledovne:
 - A) podľa celkovej plochy užívaného alebo prenajatého priestoru
 - a) dodávka plynu pre ÚK, ak nie sú namontované pomerové merače tepla,
 - b) odvádzanie odpadových vôd,
 - c) dodávka elektrickej energie prenajatého priestoru a spoločných priestorov, ak nie sú namontované podružné elektromery v jednotlivých priestoroch PZ ,
 - B) podľa nameraných hodnôt v užívanom alebo prenajatom priestore
 - a) dodávka tepla pre UK, pomerne podľa pomerových rozdeľovačov nákladov tepla ak sú namontované, (v zmysle vyhl. č. 503/2022 Z.z. v znení neskorších predpisov, resp. podľa predpisov, ktorými bude uvedený predpis zmenený, alebo nahradený),
 - b) dodávka tepla pre ohrev TÚV, pomerne podľa nameraných množstiev spotrebovanej teplej vody určenými meradlami v jednotlivých priestoroch PZ (v zmysle vyhl. č. 503/2022 Z.z. v znení neskorších predpisov, resp. podľa predpisov, ktorými bude uvedený predpis zmenený, alebo nahradený),
 - c) vodné a stočné SV a TÚV fakturačného domového vodomeru, pomerne podľa nameraných množstiev spotreby vody vodomermi v jednotlivých priestoroch, pokiaľ sa takéto v priestoroch nachádzajú,
 - d) dodávka elektrickej energie pomerne podľa nameraných množstiev spotrebovanej elektrickej energie podružnými elektromermi v jednotlivých priestoroch PZ,
 - C) podľa počtu osôb užívajúcich nebytový priestor
 - a) vodné a stočné SV a TÚV fakturačného domového vodomeru, pokiaľ jednotlivé priestory nedisponujú samostatnými vodomermi.
9. Platenie nájomného a mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním priestorov z PZ zabezpečí komisionár pri uzatváraní nájomných alebo obdobných zmlúv tak, že tieto platby budú nájomcovia (užívatelia) poukazovať priamo na účet komisionára najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca.
10. Na základe pokynu Komitenta stanoví Komisionár výšku symbolického ročného nájomného pre nájomcov jednotlivých priestorov v PZ alebo bezodplatné užívanie pre užívateľov jednotlivých priestorov v PZ. V prípade, že takého nájomného alebo bezodplatného užívanie nie je Komitentom stanovené, Komisionár má právo prenajať voľné priestory z PZ za ním stanovenú výšku nájomného.
11. Komisionár je oprávnený použiť finančné prostriedky stanovené v zložkách nájomného:

na zabezpečenie opráv, údržby a prevádzky PZ, v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy. Komitent sa zaväzuje uhrádzať Komisionárovi finančný preddavok na pokrytie nákladov podľa čl. II., ods. 1, písm. c) tejto zmluvy, t.j. na bežnú opravu, údržbu, prevádzku, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a pod., vo výške 4.000,00€/ročne, a to najneskôr do 31. januára príslušného roka.
12. Komisionár po ukončení kalendárneho roka, najneskôr do 15.1. nasl. roka, vypracuje pre Komitenta vyúčtovanie nákladov na opravy, údržbu a prevádzku PZ. Rozdiel medzi nákladmi, ktoré Komisionár vynaložil na zabezpečenie činností podľa čl. II, bod 1, písm. a. a c. tejto zmluvy a nájomným spolu s prijatým preddavkom, podľa predchádzajúceho odseku, Komitent, alebo Komisionár uhradia vyčíslený rozdiel podľa vyúčtovania v lehote 30 dní od obdržania faktúry od Komisionára.

13. Komisionár po ukončení kalendárneho roka, najneskôr do 30.04., vypracuje vyúčtovanie nákladov na služby podľa bodu 4., 7. a 8. tohto článku, ktoré zašle jednotlivým nájomcom/užívateľom v príslušnej výške percentuálneho podielu, ktorým sa podieľajú na úhradách jednotlivých služieb. Komisionár v tejto lehote taktiež zašle Komitentovi vyúčtovanie za služby, a to v rozdiel všetkých nákladov na služby podľa bodu 4. tohto článku a súčtu nákladov na služby jednotlivých nájomcov/užívateľov priestorov v PZ, resp. rozdielu percentuálneho podielu na celkových nákladoch na služby. Komitent je povinný takéto vyúčtovanie uhradiť v príslušnej lehote splatnosti.

III. Odplata

1. Za činnosti podľa čl. II, bod 1, písm. b. tejto zmluvy patrí Komisionárovi odmena vo výške 1440,00 EUR s DPH ročne, ktorú Komitent uhradí v lehote do 30 dní od obdržania faktúry od Komisionára.
2. Komisionár vystaví faktúru najneskôr do 15.1. nasl. roka, a to za odmenu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že Komisionár začne alebo skončí s výkonom činností podľa tejto zmluvy v priebehu roka, patrí Komisionárovi odmena v alikvotnej výške.
3. Jednotlivé faktúry musia obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, a to obchodné meno komisionára a komitenta, adresy sídiel, číslo zmluvy, číslo faktúry, deň odoslania a splatnosti faktúry, označenie peňažného ústavu a číslo účtu, na ktorý sa má platiť, označenie predmetu zmluvy, fakturovaná základná čiastka bez DPH, čiastka DPH a celková fakturovaná suma, pečiatka a podpis oprávnenej osoby komisionára. Prílohou faktúr vystavených za plnenia podľa čl. II., ods.1, písm. a. a c. tejto zmluvy bude tiež, súpis vykonaných prác, príp. iných dodávok.
4. Lehota splatnosti faktúry je najneskôr 30 dní od dňa jej doručenia komitentovi.
5. Za správne vyčíslenie sadzby DPH podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a doplnení zodpovedá komisionár v plnom rozsahu.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Práva a povinnosti komitenta:

1. Komitent pre potreby obstarania činností podľa tejto zmluvy bezodkladne odovzdá na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí PZ komisionárovi majetok uvedený v čl. II. bod 2 tejto zmluvy.
2. Komitent je povinný odovzdať včas komisionárovi písomné podklady resp. informácie, ktoré sú potrebné na vykonanie činností podľa čl. II. tejto zmluvy, pokiaľ z povahy týchto vecí nevyplýva, že ich má obstarat' komisionár.

B/ Práva a povinnosti komisionára:

1. Komisionár je povinný postupovať pri vykonávaní činností uvedených v čl. II. tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou.
2. Činnosti uvedené v čl. II. tejto zmluvy je komisionár povinný uskutočňovať podľa pokynov komitenta a v súlade s jeho záujmami, ktoré komisionár pozná alebo musí poznať.
3. Komisionár je povinný oznámiť komitentovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri výkone činností podľa čl. II. tejto zmluvy a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov komitenta.

4. Od pokynov komitenta sa môže komisionár odchýliť len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme komitenta a komisionár nemôže včas dostať jeho súhlas.
5. Komisionár je oprávnený na vykonanie činností podľa čl. II. tejto zmluvy splnomocniť tretiu osobu. V prípade vykonávania činnosti treťou osobou zodpovedá komisionár komitentovi tak, ako by činnosti vykonal sám.
6. Komisionár je povinný bez zbytočného odkladu odovzdať komitentovi veci, písomné podklady resp. informácie, ktoré za neho prevzal pri vykonávaní činností uvedených v čl. II. tejto zmluvy pri skončení tejto zmluvy.
7. Komisionár je povinný starať sa o zverený majetok so starostlivosťou riadneho hospodára.
8. Komisionár je povinný viesť operatívnu evidenciu zvereného majetku, ročne vykonávať jeho inventarizáciu a predkladať ju komitentovi na základe jeho vyžiadania. Výpočet a účtovanie odpisov majetku ako i zmeny hodnoty majetku bude vykonávať komitent vo svojom účtovníctve.
9. Komisionár si vyhradzuje právo v súlade so Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov spracovávať osobné údaje nájomcov/užívateľov nebytových priestorov v dome v rozsahu činností zabezpečovaných touto zmluvou.
10. Komisionár je povinný ročné vyúčtovanie nákladov podľa čl. II., bod 12 a 14 tejto zmluvy doručiť Komitentovi. Komisionár bude doručovať ročné vyúčtovania doporučenou zásielkou, osobne, alebo elektronicky.
11. Komisionár je povinný vrátiť Komitentovi a nájomcom/užívateľom vzniknutý preplatok z ročného vyúčtovania do 30 dní po uplynutí reklamačnej doby. Reklamačná doba je 30 dní a plynie odo dňa nasledujúceho po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote má komisionár právo na úhradu vzniknutého nedoplatku z vyúčtovania.
12. V prípade omeškania Komitenta so zaplatením nedoplatku, alebo omeškania komisionára s vrátením preplatku podľa bodu 11 tohto článku, je druhá strana oprávnená žiadať zaplatenie úrokov z omeškania, vo výške stanovenej platným právnym predpisom, v deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. S poukazom na spôsob doručovania dohodnutý v bode 10. tohto článku sa zmluvné strany dohodli na tom, že úrok z omeškania sa začne počítat najskôr 1.7. kalendárneho roka, v ktorom je vyúčtovanie doručované.
13. Komisionár má právo na zvýšenie odplaty za výkon svojej činnosti podľa tejto zmluvy, vždy začiatkom kalendárneho roka, o výšku indexu rastu spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR, od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zverejnení indexu.
14. Komisionár môže na predmete zmluvy uvedenom v článku II. tejto zmluvy vykonávať práce investičnej povahy len s predchádzajúcim písomným súhlasom komitenta.

V.

Doba trvania zmluvy a skončenie zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou strán alebo výpoveďou.
3. Výpoveď môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodov. Účastníci sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť od prvého mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Za činnosť riadne uskutočnenú do uplynutia výpovednej lehoty má komisionár nárok na úhradu nákladov a na odmenu podľa článku III. tejto zmluvy.
5. Závazok komisionára zaniká tiež zánikom právnickej osoby.

VI. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že komisionár oznámi nájomníkom uvedených v Prílohe č. 4 tejto zmluvy, že správu adm. budovy MsÚ Prievidza so súp. č. 418 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vykonáva komisionár, ktorý koná vo vlastnom mene a na účet komitenta, a to najneskôr do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy komitent s komisionárom vo vzájomnej súčinnosti zabezpečia uzavretie dohody o prevode práv a povinností s nájomníkmi uvedenými v Prílohe č. 4 tejto zmluvy k uzavretým nájomným zmluvám, na základe ktorej vstúpi komisionár do práv povinností komitenta.
3. Do času účinnosti Dohody o prevode práv a povinností, podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, je komisionár povinný dodržiavať zmluvné dojednania s nájomcami uvedenými v Prílohe č. 4 tejto zmluvy.
4. Z konania komisionára nevznikajú komitentovi vo vzťahu k tretím osobám ani práva ani povinnosti. Komitent však môže priamo od tretej osoby požadovať splnenie záväzku, ktoré pre neho obstaral komisionár, ak tak nemôže urobiť komisionár sám.

VII. Odstúpenie od zmluvy

1. Komitent je oprávnený odstúpiť od zmluvy pri podstatnom porušení zmluvy, pričom za jej podstatné porušenie sa považuje porušenie povinností uvedených v čl. IV. bod B a v čl. II tejto zmluvy; účinky odstúpenia nastanú momentom jeho písomného doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Komisionár je oprávnený odstúpiť od zmluvy pri podstatnom porušení zmluvy zo strany komitenta, pričom za jej podstatné porušenie sa považuje porušenie povinností uvedených v čl. II, bod 11 a 12 a čl. III., bod 1 a 2 tejto zmluvy; účinky odstúpenia nastanú momentom jeho písomného doručenia druhej zmluvnej strane.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Predmet zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Prievidza č. 145/24 dňa 24.06.2024.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 5 exemplároch, z toho tri exempláre obdrží komitent a dva exempláre obdrží komisionár.
4. Zmluvu je možné meniť písomne formou dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že komisionár pri zabezpečovaní predmetu tejto zmluvy je povinný primerane uplatňovať a dodržiavať interné smernice a ostatné právne normy komitenta platné v oblasti nakladania s majetkom mesta Prievidza, ktorý bol komisionárovi odovzdaný komitentom, za účelom obstarania plnení dohodnutých touto zmluvou.
6. Účastníci zmluvy zhodne prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný. A keďže

znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

7. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
8. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy, ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
9. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu v Prievidzi, alebo poštou doporučene na doručenkú.
11. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).
12. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
13. Osobné údaje štatutárnych zástupcov, vyskytujúce sa na tejto zmluve, môžu byť použité na spracovanie v informačných systémoch zmluvných strán pre účely súvisiace s touto zmluvou s čím štatutárni zástupcovia vyjadrujú svoj súhlas podpisom tejto zmluvy.
14. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne pomery zo zmluvy vyplývajúce, ustanoveniami Obchodného zákonníka a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.

V Prievidzi dňa 07.08. 2024

V Prievidzi dňa 07.08.2024

Komitent:

Komisionár:

mesto Prievidza
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o.
JUDr. Ján Martiček
konateľ spoločnosti

Prílohy:

Príloha č. 1 – Zoznam NM

Príloha č. 2 – Zoznam HM

Príloha č. 3 – Splátkový kalendár na služby

Príloha č. 4 – Zoznam nájomníkov