

Zmluva o užívaní

č. 001/2025

je uzatvorená v súlade s § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

Zmluvné strany

| | |
|-----------------------------|--|
| Vlastník: | 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 |
| IČ DPH: | nie je platca |
| Bankové spojenie: | Všeobecná úverová banka, a. s. |
| Číslo účtu vo formáte IBAN: | SK24 0200 0000 0000 1662 6382 |

(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 |
| 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 |
| 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 22.8.2024 so Správou majetku mesta Prievidza, s. r. o., Komisionársku zmluv. Touto komisionárskou zmluvou sa SMMP, s. r. o., zaviazala zabezpečovať pre Mesto Prievidza všetky činnosti spojené s prevádzkovaním nehnuteľností:
 - 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,.

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 **komisionárskej zmluvy** prevádzkuje SMMP, s. r. o., (v tejto zmluve vedená ako Užívateľ) a vlastní Mesto Prievidza (v tejto zmluve vedené ako Vlastník).
2. Úprava užívacích vzťahov na základe tejto Zmluvy o užívaní sa týka **časti nebytových priestorov**, vrátane podielov na spoločných častiach, ktoré bude Vlastník užívať s ostatnými nájomcami, o celkovej výmere **40,74 m²** (ďalej len „nebytové priestory“), nachádzajúcich sa v budove súp. č. 418, na parc. CKN č. 1889, na Ul. J. Hollého v Prievidzi, správcom ktorej je Užívateľ.
3. Predmetom zmluvy je ďalej **aj užívanie 3 garáží**, nachádzajúcich sa v areáli uvedenej nehnuteľnosti, a to:
 - 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,
4. Predmet zmluvy je špecifikovaný v Prílohe č. 1 – Predmet zmluvy a nebytové priestory sú graficky znázornené v Prílohe č. 2 – Situácia.
5. Celý predmet zmluvy je ďalej označený ako „predmet užívania.“
6. Uzatvorením Komisionárskej zmluvy, vstúpil namiesto Mesta Prievidza do postavenia prenajímateľa voči tretím osobám 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.

II. Účel užívania nehnuteľností, cena a platobné podmienky

1. Vlastník bude bezodplatne užívať Predmet užívania na administratívne a skladové účely.
2. Vlastník sa na základe dohody s Užívateľom zaväzuje uhradiť Užívateľovi zálohové platby za služby, ktoré súvisia s užívaním nebytových priestorov. Na priestory garáží Užívateľ neposkytuje Vlastníkovi žiadne služby spojené s užívaním.
3. Platby bude uhrádzať Vlastník pravidelnými mesačnými splátkami vo výške **4,00 EUR s DPH** (za dodanie elektrickej energie, vodného, stočného, odvodu dažďových vôd, zemného plynu na dodávku tepla a ohrevu TÚV), na základe Prílohy č. 3 – Splátkový kalendár - Služby, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Na základe uznesenia MsZ č. 529/17 zo dňa 11.12.2017 bude Vlastník, v zmysle tejto zmluvy, uhrádzať 10 % nákladov za služby, ktoré s užívaním nebytových priestorov súvisia a 90 % týchto nákladov bude uhrádzať Vlastník v zmysle vyššie uvedenej komisionárskej zmluvy. Pri zmene výšky DPH bude výška zálohových platieb za služby primerane upravená o zákonom stanovené DPH.
4. Splatnosť jednotlivých splátok v Splátkovom kalendári - Služby je vždy k 25. dňu príslušného mesiaca.

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. 3 - 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.

Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj služby súvisiace s jeho užívaním, ktorými rozumieme dodávku elektrickej energie, vodné-stočné, dažďové vody, dodávka plynu na vykurovanie a ohrev TÚV.

Vodné a stočné studenej vody a odvod dažďových vôd:

Náklady za spotrebu vodného a stočného studenej vody za zúčtovacie obdobie budú prerozdelené na základe spotreby nameranej fakturačným vodomermom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a fakturovanej dodávateľom studenej vody, a to pomerne, v závislosti od počtu osôb nachádzajúcich sa v jednotlivých nebytových priestoroch v objekte na Ul. Hollého, súp. č. 418.

Náklad na dažďovú vodu za zúčtovacie obdobie bude rozdelený na základe nákladu fakturovaného dodávateľom tejto služby, a to v pomere veľkosti podlahovej plochy predmetu zmluvy k veľkosti celkovej podlahovej plochy objektu na Ul. Hollého, súp. č. 418.

Elektrická energia v prevádzkovom priestore:

Náklady za spotrebu elektrickej energie za zúčtovacie obdobie budú prerozdelené na základe spotreby elektrickej energie nameranej fakturačným elektromermom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a fakturovanej dodávateľom elektrickej energie, a to v pomere veľkosti podlahovej plochy predmetu zmluvy k veľkosti celkovej podlahovej plochy objektu na Ul. Hollého, súp. č. 418.

Plyn na vykurovanie a ohrev TV

Vykurovanie predmetu nájmu je zabezpečené prostredníctvom samostatnej spoločnej plynovej kotolne, nachádzajúcej sa priamo v objekte predmetu nájmu. Náklady za spotrebu zemného plynu na vykurovanie a prípravu teplej vody za zúčtovacie obdobie budú rozdelené na základe spotreby zemného plynu nameranej fakturačným plynomermom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a fakturovanej dodávateľom, a to v pomere veľkosti podlahovej plochy predmetu zmluvy k veľkosti celkovej podlahovej plochy objektu na Ul. Hollého, súp. č. 418.

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 vysporiadajú zmluvné strany v príslušných lehotách splatnosti. 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, alebo dodávateľa energie, 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 **neurčitú – odo dňa 01.01.2025.**
2. Platnosť tejto Zmluvy zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) 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 je povinný:
 - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu Užívateľ prenechal do užívania.
 - b) Uhradiť užívateľovi škody na predmete užívania, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré budú užívať predmet užívania, v termíne do 10 dní od vyzvania Užívateľa.
 - c) Nahlásiť Užívateľovi všetky závady pri dodávke vody a elektrickej energie.
 - d) Umožniť Užívateľovi výkon opráv, inak Vlastník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Užívateľovi vznikla.
 - e) Poistiť majetok Vlastníka, ktorý sa nachádza v predmete užívania na vlastné náklady.
 - f) Umožniť Užívateľovi kedykoľvek vstup do predmetu užívania primeraným spôsobom za účelom kontroly alebo výkonu opráv za účasti Vlastníka.
 - g) Zabezpečiť upratovanie predmetu užívania 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 to všetko na vlastné náklady.
 - i) Vlastník je povinný dodržiavať požiarnu ochranu v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
 - j) Vlastník je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia 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.

- k) Umožniť dodávateľovi energií a Užívateľovi prístup k meračom spotreby energií a vodomeru v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - l) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý Vlastník užíva.
 - m) V posledný deň doby užívania je povinný odovzdať Užívateľovi prázdny predmet užívania, vymaľovaný hygienickým náterom v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
2. Vlastník je oprávnený:
- a) Dať predmet užívania do užívania alebo podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Užívateľa.
 - b) Stavebné a iné úpravy v predmete užívania 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.
3. Užívateľ:
- a) zabezpečí dodávky energií od ich dodávateľov, prevádzku a údržbu spoločných zariadení nehnuteľnosti a všetky odborné prehliadky a revízie predmetu 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.

IV. Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2025, pokiaľ tomuto dňu predchádzalo zverejnenie tejto zmluvy prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv SR. Inak táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
- 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 4 exemplároch, z ktorých 3 vyhotovenie nadobúda Vlastník a 1 vyhotovenie nadobúda Užívateľ.

Príloha č. 1: Predmet zmluvy
č. 2: Situácia
č. 3: Splátkový kalendár – Služby

V Prievidzi dňa 22.11.2024

.....
Za Vlastníka:
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka Mesta Prievidza

.....
Za Užívateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s. r. o.