

Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 731/2024

uzatvorená podľa § 51 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Mesto Partizánske

zastúpené: doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD., primátor
so sídlom: Nám. SNP č. 212/4, 958 01 Partizánske,
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
bankové spojenie (IBAN): SK27 0200 0000 0000 0072 9192
SWIFT/BIC: SUBASKBX
(ďalej ako „vlastník“ alebo „mesto“)

a

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
so sídlom: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske,
IČO: 37923145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
zapísaná v registri: Okresný úrad Trenčín, odbor všeobecnej vnútornej správy,
pod č. OVVS/NO/89-16/2005
bankové spojenie (IBAN): SK10 7500 0000 0040 0301 5169
SWIFT/BIC: CEKOSKBX
(ďalej ako „hospodár“)
(vlastník/mesto a hospodár spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Preambula

Mesto Partizánske je vlastníkom nehnuteľností – nebytových priestorov, stavieb a pozemkov (ďalej už len nehnuteľnosti), nachádzajúcich sa v k. ú. Partizánske, v k. ú. Veľké Bielice, v k. ú. Malé Bielice a v k. ú. Návojevce, ktorých podrobný zoznam tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je odplatné hospodárenie s nehnuteľnosťami a výkon práv a povinností, vyplývajúcich zo súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a ku všetkým priestorom v nich sa nachádzajúcich za účelom zabezpečenia správy a údržby nebytového fondu a pozemkov v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 455/XII/2024 zo dňa 10.12.2024.

Čl. II

Práva a povinnosti hospodára

1. Hospodár hospodári s nehnuteľnosťami vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka. Hospodár je oprávnený splnomocniť k úkonom aj inú osobu (substitučné

plnomocenstvo). Hospodár je oprávnený splnomocniť advokáta na zastupovanie pri súdnych sporoch.

2. Hospodár je oprávnený:

- a) uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy a dodatky k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy,
- b) pripravovať návrhy na obsadenie nehnuteľností a predkladať ich vlastníčkovi k výberu,
- c) dávať súhlas k stavebným úpravám a zmenám vedúcim k zlepšeniu nehnuteľností, ku ktorým nie je potrebné podľa príslušných predpisov stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu, pokiaľ budú vykonávané z iných prostriedkov než prostriedkov vlastníka a pokiaľ tým vlastníčkovi nevzniknú iné záväzky,
- d) vyberať a vymáhať nájomné od nájomníkov nehnuteľností,
- e) zastupovať vlastníka v konaniach o vypratanie nehnuteľností,
- f) uzatvárať zmluvy a dohody o dodávkach služieb, potrebných k riadnej prevádzke a opravám nehnuteľností,
- g) vykonávať také opatrenia, ktoré povedú k zjednaniu nápravy v prípadoch neoprávneného nakladania s nehnuteľnosťami alebo ich časťami.

3. Pri uzatváraní nájomných zmlúv s nájomníkmi nehnuteľností je hospodár povinný upozorniť nájomníkov, že sa majú obracať vo veciach nájmu nehnuteľností na hospodára.

4. Hospodár zodpovedá za technický stav nehnuteľností, navrhuje opatrenia, ktoré je potrebné prijať na udržanie/obnovenie/zlepšenie technického stavu. Hospodár je povinný poskytovať riadne a včas služby spojené s nájmom nehnuteľností a prihliadať na oprávnené záujmy a potreby jednotlivých nájomníkov nehnuteľností.

5. Hospodár je povinný zabezpečiť najmä:

- a) prevádzku nehnuteľností alebo ich častí v súlade s účelom, ku ktorému sú určené,
- b) technické odovzdávanie a preberanie nehnuteľností,
- c) prevádzku, údržbu a bežné opravy nehnuteľností a predpísané revízie spoločne užívaných technických priestorov a zariadení, bez ktorých bude nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
- d) obstaranie nevyhnutných opráv a revízií uvoľnených nehnuteľností, t. j. vykonanie nevyhnutných opráv, bez ktorých bude nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
- e) plnenie povinností uložených vlastníčkovi bezpečnostnými, hygienickými, požiarnymi a inými právnymi predpismi,
- f) vedenie evidencie nájomníkov nehnuteľností a účelu ich využitia,
- g) vyhotovenie podkladov pre právne konania v prípadoch, kde rokovanie vedie vlastníka,
- h) aktualizovať a archivovať všetku technickú dokumentáciu vzťahujúcu sa k obhospodarovaným nehnuteľnostiam,
- i) informovať správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche a havárii,
- j) hospodáriť s nehnuteľnosťami vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára,
- k) využívať nehnuteľnosti len na stanovený účel v súlade s predmetom svojej činnosti,
- l) uzatvorenie zmlúv o dodávkach energií a služieb do nehnuteľností,
- m) označenie vstupných dverí do nehnuteľností tabuľkou s názvom a adresou vlastníka a hospodára.

6. Hospodár je oprávnený kontrolovať a požadovať, aby nájomník nehnuteľnosti užíval nebytový priestor a pozemok, zariadenia, spoločné priestory nehnuteľností, ako aj poskytnuté služby riadne

a zákonom stanoveným spôsobom a aby včas platil nájomné, ako aj úhradu za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti.

7. Hospodár určí osobu, na ktorú sa môžu nájomníci obracať v prípade poruchy, havárie, či iných udalostí, spojených s užívaním nehnuteľností ako aj spoločných zariadení a spoločných priestorov budovy a zabezpečiť, aby meno tejto osoby, ako aj spôsob jej kontaktovania boli trvalo vyvesené na verejne prístupnom mieste v budove.
8. Hospodár je povinný o spôsobe používania spoločných priestorov informovať nájomcov nehnuteľnosti.
9. Hospodár pripravuje návrh plánu opráv a ostatných predpokladaných výdavkov na zabezpečenie prevádzky na príslušný rok. Návrh plánu opráv a ostatných predpokladaných výdavkov predloží hospodár najneskôr do 15.9. predchádzajúceho roka. Pre rok 2025 predloží hospodár plán opráv najneskôr do 15. januára 2025.
10. Hospodár je povinný bezodkladne oznámiť vlastníkovi havarijnú situáciu v nehnuteľnosti ako aj akékoľvek neoprávnené užívanie nebytového priestoru alebo pozemku a prijaté opatrenia na zjednanie nápravy.

Čl. III

Hospodárska činnosť hospodára

1. Hospodár je povinný odo dňa prevzatia nehnuteľností viesť účtovníctvo podľa platných predpisov a to tak, aby boli zrejmé náklady a príjmy každej obhospodarovanej nehnuteľnosti.
2. Hospodár je povinný uzavrieť poisťovacie zmluvy na nehnuteľnosti vlastníka, ktoré obhospodaruje na náklady vlastníka. V prípade vzniku poisťovacej udalosti splnomocňuje vlastník hospodára k riešeniu poisťovacej udalosti s príslušnou poisťovňou a oprávňuje ho prijímať poisťovacie plnenia na svoj účet vedený v ČSOB, a.s., Partizánske, IBAN: SK 10 7500 0000 0040 0301 5169.
3. Hospodár umožní vlastníkovi nahliadať do účtovných kníh, spisov a dokladov, kedykoľvek o to vlastník požiada. Zo strany vlastníka budú určené osoby, ktoré majú toto oprávnenie. Zároveň pripraví Polročnú správu o stave hospodárenia k 30.6. a Ročnú správu o stave hospodárenia k 31.12., ktorá bude obsahovať najmä prehľad zaplateného a dlžného nájomného jednotlivých nájomníkov, stav vymáhania dlžného nájomného prehľad vykonaných opráv a pod. Správy predloží vlastníkovi písomne do 30 dní po skončení daného obdobia.
4. Hospodár nie je oprávnený nehnuteľnosti vlastníka zaťažovať (záložným právom, vecným bremenom a pod.).
5. Hospodár je povinný dbať na hospodárne vynaloženie prostriedkov a ďalej na to, aby drobné opravy, ktoré majú nájomníci hradieť sami, neboli účtované na ťarchu hospodárenia s nehnuteľnosťami.
6. Hospodár je oprávnený vyberať nájomné podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy a poukazovať skutočne vybrané nájomné na účet vlastníka, vždy do posledného dňa príslušného mesiaca. Hospodár spolu s platbou odošle avízo o predpise nájomného na jednotlivé nebytové priestory a informáciu o skutočne vybranom nájomnom za jednotlivé nebytové priestory.
7. Hospodárovi za jeho činnosť podľa tejto zmluvy patrí odmena vo výške 14,- € bez DPH mesačne za každý samostatne prenajímaný nebytový priestor a to od 01.01.2025 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 455/XII/2024 zo dňa 10.12.2024.
8. Odmena podľa bodu 7. tohto článku je splatná na základe faktúry vystavenej po skončení príslušného mesiaca. Faktúra bude obsahovať prehľad nájomcov v prenajatých nebytových priestoroch, za ktoré sa účtuje odmena. Faktúra je splatná do 15. dní od jej doručenia.

Čl. IV

Súčinnosť vlastníka a hospodára

1. Pokiaľ je hospodár povinný podľa tejto zmluvy poskytnúť informáciu vlastníkovi, je jeho povinnosť splnená doručením písomnej informácie do podateľne MsÚ, elektronicky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy, prípadne na iné miesto podľa pokynu vlastníka. Neodkladné správy, napr. o vzniku havarijnej situácie je možné oznámiť ústne, telefonicky alebo elektronickou poštou.
2. Prenájom akejkoľvek časti nehnuteľnosti k reklamným, propagačným a iným podobným účelom je podmienený písomným súhlasom vlastníka.
3. Hospodár môže iniciovať a so súhlasom vlastníka zabezpečovať investičnú činnosť, smerujúcu k zhodnoteniu nehnuteľností a ich efektívnemu využitiu.
4. V prípade zániku alebo zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je hospodár povinný zabezpečiť odovzdanie alebo prevzatie nehnuteľnosti a uzavrieť príslušnú zmluvu. Prípadné zmeny budú zakotvené v dodatku k tejto zmluve a budú jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Hospodár je povinný v prípade ukončenia tejto zmluvy v súlade s Čl. V tejto zmluvy, k termínu jej ukončenia odovzdať bez zbytočného odkladu vlastníkovi všetku dokumentáciu a spisy a súčasne vykonať vyúčtovanie. Zároveň budú zmluvné strany povinné si vysporiadať všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Hospodár je povinný včas upozorniť vlastníka na opatrenia k tomu, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti hospodára podľa tejto zmluvy.
6. Pokiaľ je hospodár povinný podľa tejto zmluvy vykonať nevyhnutnú údržbu, opravy, revízie alebo havarijnú situáciu, je vlastník povinný refundovať hospodárovi náklady s tým spojené na základe vystavenej faktúry.

Čl. V

Ostatné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán.
 - b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Pri výpovedi z dôvodu porušovania zmluvných podmienok je výpovedná lehota trojmesačná (3), pri výpovedi bez uvedenia dôvodov je výpovedná lehota šesťmesačná (6). V oboch prípadoch výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
1. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011 zo dňa 20.12.2019 v znení neskorších dodatkov, s čím obe zmluvné strany súhlasia.

2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Obojstranne odsúhlasené zmeny a dodatky sa stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Partizánskom dňa 17.01.2025

vlastník:

.....
Mesto Partizánske
doc. PaedDr. Jozef Božik, PhD.
primátor

V Partizánskom dňa 17.01.2025

hospodár:

.....
Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
Ing. Branislav Lačný
riaditeľ

Príloha č. 1 k Zmluve o hospodárení s majetkom mesta č. 731/2024

Nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Partizánske:

1. zapísané na LV č. 2533:

- **spol. kult. stredisko súp. č. 8 na ul. Šimonovianska** s pozemkom parc. č. 1108 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m²,
- **polyfunkčný objekt súp. č. 152 na ul. Februárová** s pozemkom parc. č. 3287/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 300 m² a s pozemkom, parc. č. 3292 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 478 m²,
- **dom súp. č. 156 na ul. R. Jašíka** s pozemkom parc. č. 3290 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m²,
- **budova zákl. školy súp. č. 200 na ul. Nám. SNP** s pozemkom parc. č. 3138 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1785 m²,
- **autogaráž súp. č. 202 na ul. Nemocničná** s pozemkom parc. č. 1222 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m²,
- **čistiareň súp. č. 220 na ul. 1. mája** s pozemkom parc. č. 2621 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m² a s pozemkom parc. č. 2622 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m²,
- **mestská poliklinika súp. č. 222 na ul. Hrnčirikova** s pozemkom parc. č. 3741 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 404 m²,
- **stomatologická ambulancia súp. č. 640 na ul. Februárová** s pozemkom parc. č. 3711/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 498 m²,
- **bytový dom súp. č. 945 na ul. Februárová** s pozemkom parc. č. 4784/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 891 m²,
- **dom služieb súp. č. 1071 na ul. Nádražná** s pozemkom parc. č. 4727 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 913 m²,
- **prevádzková budova súp. č. 1072 na ul. Veľká okružná** s pozemkom parc. č. 4461/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m²,
- **budova materskej školy súp. č. 1107 na ul. Veľká okružná** s pozemkom parc. č. 4450 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1504 m²,
- **panoramatické kino súp. č. 1141 na ul. G. Svobodu** s pozemkom parc. č. 4706 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1379 m²,
- **dom súp. č. 1191 na ul. 29. augusta** na parc. 3919/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 322 m² (budova SMM, n.o.),
- **garáž súp. č. 1470 na ul. 1. mája** s pozemkom parc. č. 2623 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m²,
- **garáž súp. č. 1471 na ul. 1. mája** s pozemkom parc. č. 2624 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m²,
- **dom služieb súp. č. 1478 na ul. Februárová** s pozemkom parc. č. 3726 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 923 m²,
- **športový klub a šatne súp. č. 1514 na ul. Nemocničná** s pozemkom parc. č.1221 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 260 m²,
- **dielne, garáže súp. č. 1535 na ul. 29. augusta** s pozemkom parc. č. 3919/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 243 m²,
- **prevádzková budova súp. č. 1614 na ul. Gen. Svobodu** na parc. 4502 – zastavané plochy a nádvoria,
- **školská družina súp. č. 1816 na ul. Strojárska** s pozemkom parc. č. 3135 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 324 m²,

- **prevádzková budova súp. č. 1070 na ul. Hrnčírnikova**, na pozemku registra „C“ parcela číslo 3761 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m²,
 - **garáže v počte 4 ks na sídlisku Šípok**, na pozemkoch registra „C“ parcela číslo 4970/690 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², 4970/691 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², 4970/692 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², 4970/693 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - **prístavba šatní futbalového klubu Slovan Šimonovany**, na pozemku parcela registra „C“ číslo 1219/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m²,
2. zapísané na **LV č. 3179:**
- **nebytový priestor v bytovom dome súp. č. 210 na ul. Nám. SNP** s pozemkom parc. č. 3108 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 623 m² v podiele 50149/215674,
3. zapísané na **LV č. 4226:**
- **nebytový priestor v bytovom dome súp. č. 652 na ul. R. Jašíka** s pozemkom parc. č. 3306/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 575 m² v podiele 95193/215344 a na parc. 3306/02 – zastavané plochy a nádvoria,
4. zapísané na **LV č. 4988:**
- **nebytový priestor v bytovom bloku G2-A 64 b. j. súp. č. 1549 na ul. Janka Kráľa** s pozemkom parc. č. 4970/231 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 444 m² v podiele 7725/291357,
5. zapísané na **LV č. 5209:**
- **bytový dom súp. č. 833 na ul. Družstevná** s pozemkom parc. č. 4721 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 568 m².

Pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Partizánske zapísané na LV č. 2533:

- **parc. č. 1109** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 747 m² (oplotený dvor KD Šimonovany),
- **parc. č. 3130/3** – ostatné plochy o výmere 1413 m² (trávnaté plochy okolo bývalej I. ZŠ),
- **parc. č. 3711/2** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1169 m² (oplotený dvor Stomatológie),
- **parc. č. 3711/3** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1656 m² (oplotený dvor Stomatológie),
- **parc. č. 3919/3** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 493 m² (dvor SMM, n.o.).

Nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Veľké Bielice zapísané na LV č. 965:

- **obvodné zdravotné stredisko súp. č. 370 na ul. Bielická** s pozemkom parc. č. 1071 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m²,
- **sklad súp. č. 395 na ul. Bielická** s pozemkom parc. č. 376/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m²,
- **požiarna zbrojnica súp. č. 810 na ul. Športovcov** s pozemkom na parc. č. 1194 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 m².

Nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Malé Bielice zapísané na LV č. 198:

- **šatne súp. č. 79 na ul. Kúpeľná** s pozemkom parc. č. 354 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 180 m²,
- **spoločenské centrum Malé Bielice súp. č. 213 na ul. Kúpeľná** s pozemkom parc. č. 352/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 265 m².

Nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Návojevce zapísané na LV č. 516:

- **kultúrny dom súp. č. 118 na ul. Stará cesta** s pozemkom parc. č. 194/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 418 m²,
- **murované šatne súp. č. 182 na ul. Trenčianska** na parc. 271.