

# Dohoda o užívaní nebytových priestorov a o úhrade nákladov za služby spojené s ich užívaním č. 477/2016

uzatvorená podľa ust. § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „dohoda“)

## Zmluvné strany:

1. **Názov:** Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie  
**Sídlo:** Brnianska 47, 811 04 Bratislava  
**IČO:** 31 816 142  
**Banka:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** 7000096286  
**IBAN SK:** SK04 8180 0000 0070 0009 6286  
**Konajúci:** PhDr. Pavol Vančo, riaditeľ

(ďalej len „CPPPaP“ alebo len „Centrum“)

a

2. **Názov:** Základná škola Dubová č. 1  
**Sídlo:** Dubová č. 1, 811 04 Bratislava  
**IČO:** 31 810 926  
**Banka:** VÚB, a.s.  
**Číslo účtu:** 1657382351/0200  
**IBAN SK:** SK51 0200 0000 0016 5738 2351  
**Konajúci:** Mgr. Eva Dubeňová, riaditeľka

**Názov:** mestská časť Bratislava-Staré Mesto  
**Sídlo:** Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava  
**IČO:** 603147  
**Banka:** VÚB, a.s.  
**Číslo účtu:** 1526012/0200  
**IBAN SK:** SK02 0200 0000 0000 0152 6012  
**Konajúci:** Mgr. Radoslav Števcík, starosta mestskej časti

(ďalej len „mestská časť“ a spolu s Centrom ďalej len „zmluvné strany“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Centrum je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky. V zmysle listu vlastníctva č. 4230 ide o nebytovú budovu a pozemky, konkrétne o stavbu so s.č. 3727 na parcele reg. C KN č. 4956/4- zastavané plochy a nádvoría o výmere 238 m<sup>2</sup>, prístavbu so s.č. 3727 na parcele reg. C KN č. 4956/5- zastavané plochy a nádvoría o výmere 31 m<sup>2</sup> a parcelu reg. C KN č. 4956/8- ostatné plochy o výmere 540 m<sup>2</sup> (ďalej tiež „nehnuteľnosti“) nachádzajúce sa v okrese Bratislava I, k.ú Staré Mesto, na ulici Brnianska č. 47, 811 04 Bratislava. V nehnuteľnostiach užíva Centrum nebytové priestory podľa Prílohy č. 3.

2. Mestská časť, ako zriaďovateľ ZŠ Dubová č. 1, je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 9538, a to pozemku parcely reg. C KN č. 4955- zastavané plochy a nádvoria o výmere 407 m<sup>2</sup> a na ňom postavenej budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum- **ZŠ Dubová**, so súp. č. 3727 (ďalej tiež nehnuteľnosti), nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, k.ú. Staré Mesto, na ulici Brnianska č. 47, 811 04 Bratislava. V nehnuteľnostiach mestská časť užíva nebytové priestory podľa Prílohy č. 3.
3. Zmluvné strany v súlade s prejavenu vôľou upraviť vzájomné práva a povinnosti spojené s užívaním nehnuteľnosti špecifikovaných v ods. 1 a 2 tohto článku, resp. nebytových priestorov v nich, pristúpili k uzatvoreniu tejto dohody.

## **Článok II. Predmet dohody**

1. Predmetom dohody je úprava vzájomného užívania nebytových priestorov v nehnuteľnostiach spolu s pozemkami zmluvnými stranami a úprava úhrady nákladov spojených s takýmto užívaním a z toho vyplývajúce práva a povinnosti zmluvných strán.

## **Článok III. Trvanie dohody**

1. Dohoda sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Ktorákoľvek zo zmluvných strán má právo túto dohodu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď dohody doručená druhej zmluvnej strane. Za doručenie na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví dohody sa považuje aj keď sa zásielka vráti odosielateľovi ako adresátom neprevzatá, resp. nedoručiteľná.

## **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že práva a povinnosti vyplývajúce s bežnou prevádzkou nehnuteľnosti vyplývajúcej z tejto dohody si bude každá zmluvná strana zabezpečovať v rozsahu priestorov, ktoré reálne užíva a úhradu nákladov spojených s ich užívaním budú plniť vo vzájomnej spolupráci a na základe a v súlade s „ Výpočtovým listom „ (Príloha č.1, Príloha č. 2) a po odsúhlasení a v súlade s hodnoverne preukázanými dokladmi (faktúry atď.), a to najmä v nasledovných prípadoch súvisiacich s bežnou prevádzkou budovy.

### **a) Práva a povinnosti súvisiace s prevádzkou nehnuteľnosti a to:**

- dodávka elektrickej energie,
- dodávka zemného plynu,
- dodávka tepla,
- dodávka studenej vody- vodné a stočné,
- zrážková voda,
- odvoz a likvidácia odpadu,
- dezinfekcia, deratizácia a dezinsekcia,
- letná údržba schodnosti príľahlej komunikácie vrátane pozemku (napr. dvor),
- zimná údržba schodnosti príľahlej komunikácie vrátane pozemku (napr. dvor),
- kontrola- revízia bleskozvodu,
- kontrola- revízia požiarného zariadenia- HP, hydrant,
- revízia elektrického zariadenia a elektrických spotrebičov,
- revízia elektrických zariadení a spotrebičov v mokrom prostredí,

- revízia plynových spotrebičov a plynového zariadenia,
  - komplexná revízia tepelno-energetických zariadení- kotolne (ďalej tiež „TEZ“) vrátane tlakových skúšok, kontroly a čistenia komínov, MaR a ďalšie kontroly súvisiace s prevádzkou TEZ,
  - obsluha TEZ- kurič,
  - servis- nastavenie a prečistenie horákov pred vykurovacou sezónou a pod.,
  - revízia, kontrola a výmena podružných meračov.
- b) Povinnosti vyplývajúce z platných protipožiarnych, bezpečnostných a hygienických predpisov, z predpisov o ochrane a bezpečnosti práce, najmä povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zo zákona č. 314/2001 Z.z. zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a s nimi súvisiacich vykonávacích vyhlášok bude každá zmluvná strana zabezpečovať na vlastné náklady vo svojich priestoroch, ktoré reálne užíva.
- c) Stavebné úpravy strechy, obvodových múrov, prístavby, príp. iných častí a zariadení určených na spoločné užívanie sa uskutočnia len na základe súhlasu druhej zmluvnej strany, pričom ten môže byť odopretý len odôvodnene a v závažných prípadoch.
- d) Náklady na opravu, správu a údržbu celej budovy so súpisným číslo 3727, na ulici Brnianska č. 47 v Bratislave, najmä pokiaľ ide o jej spoločné časti a zariadenia domu a príslušenstvo domu (podľa ust. § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), budú znášať obe zmluvné strany rovným dielom.
- e) Náklady na opravu a údržbu priestorov v rozsahu, ktoré zmluvná strana reálne užíva (Príloha č. 4), znáša výlučne táto zmluvná strana.
- f) Upratovanie exteriéru v rozsahu pozemku príslušného k tej časti nehnuteľnosti (budovy), ktorú reálne zmluvná strana užíva, bude táto zmluvná strana znášať v plnom rozsahu na vlastné náklady, ak nie je ďalej v dohode pri určení konkrétnych poskytovaných služieb zmluvných strán uvedené inak.
- g) Výpočtový list je možné meniť počas kalendárneho roka na základe preukázaných skutočných nákladov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri zabezpečení a refakturácii nákladov za poskytované služby uvedené v bode 1 písm. a). Každá zmluvná strana je povinná pri refakturácii nákladov za služby spojené s prevádzkou budovy predložiť všetky hodnoverne preukázané doklady, najmä originály faktúr od jednotlivých dodávateľov služieb a na vyžiadanie a archiváciu poskytnúť aj fotokópiu takýchto faktúr druhej zmluvnej strane. Zúčastnené strany sa dohodli na mesačných preddavkových platbách za plyn, elektrinu a vodné a stočné podľa výpočtového listu (Príloha č. 1 a Príloha č. 2) s tým, že najneskôr do konca mesiaca február príslušného kalendárneho roka, CPPPaP a mestská časť predložia druhej zmluvnej strane vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok s refundáciami vzájomne poskytovaných medií, resp. služieb.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať pri výbere dodávateľa služieb spojených s prevádzkou budovy (napr. dodávateľ tepla, elektrickej energie, plynu atď.), a to tak, že obe zmluvné strany majú právo predložiť nezávislé cenové ponuky od dodávateľov týchto služieb

získané na základe aktuálneho prieskumu trhu. Kritériom tohto výberu dodávateľa bude najmä spôsobilosť, úspornosť, efektívnosť a referencie.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že súhlas na vykonanie stavebných prác podľa ods. 1 písm. c) nie je potrebný v prípade ak:
  - ide o havarijný stav, odstránenie hroziaceho nebezpečenstva (napr. padanie omietky, zatekanie strechy a pod.),
  - ide o stavebné práce a rekonštrukciu vlastnej, užíwanej časti budovy, ktorá nemá vplyv na časť užívanú druhou zmluvnou stranou (oprava strechy, výmena okien, vnútorné stavebné úpravy a pod.).
5. Zmluvné strany akceptujú, v prípade mimoriadnych udalostí, odstávku vody, tepla a elektrickej energie (napr. z dôvodu rekonštrukcie časti budovy), pričom sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane plánovaný výpadok minimálne 5 pracovných dní vopred a pri odstraňovaní havarijného stavu bezodkladne.
6. Zmluvné strany sú oprávnené umiestniť na vonkajších stenách nehnuteľnosti, budovy označenie špecifikujúce účel, resp. subjekt jej užívania.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú v priestoroch, ktoré užívajú namontované merače. Zmluvné strany sú si vedomé, že funkčnosť podružných meračov jednotlivých médií je limitovaná ich vlastným užívaním a opotrebovaním. Z tohto dôvodu sa zmluvné strany zaväzujú po vzájomnej dohode realizovať, v čo možno najskoršom termíne od podpisu tejto dohody, výmenu podružných meračov na vlastné náklady.
8. Kontaktnými osobami v prípade vzniku technických a iných závad, príp. potreby riešenia akýchkoľvek iných problémov a záležitostí súvisiacich so samotnou prevádzkou budovy sú:

za Základnú školu Dubová č. 1 - p. Mgr. Eva Dubeňová tel č. 0905 943 565

za mestskú časť Bratislava-Staré Mesto – p. Ing. Margita Jakubová tel. č. 0903 451 777

za Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie Mgr. Hajniková tel.č. 0908114605

9. Centrum z dôvodu dočasného presťahovania uzavrie prístup na prízemí zo zadnej časti budovy, ktorý slúžil na prechod detí do jedálne. Ten bude slúžiť ako únikový východ v prípade požiaru, či ako prístup pre odstránenie havarijných závad.
10. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto sa zaväzuje umožniť prístup pre zamestnancov CPPPaP na prvé poschodie do tej časti budovy, ktorá je vo vlastníctve CPPPaP. Právo prístupu je časovo obmedzené len do času odovzdania časti budovy (staveniska) vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dodávateľovi za účelom realizovania plánovaných stavebných a rekonštrukčných prác. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto sa zaväzuje požiadať svojho dodávateľa, ak to bude z jeho strany možné a akceptovateľné, aby umožnil zamestnancom CPPPaP a ním povereným osobám prístup do ich časti budovy cez priestory vo vlastníctve mestskej časti aj po dobe uvedenej v predchádzajúcej vete tohto ustanovenia, ale len za podmienky, že tento prístup bude umožnený prostredníctvom osadenia a zabudovania certifikovaných protipožiarnych dverí. Osadenie a zabudovanie týchto protipožiarnych dverí je povinné zabezpečiť na vlastné náklady CPPPaP, pričom dané bude realizované v súčinnosti s dodávateľom mestskej časti najneskôr do 22.07.2016.  
Zmluvné strany deklarujú, že bod p.č. 1 a 2 Prílohy č. 1 dohody- Výpočtový list pre rok 2016, a Príloha č. 2 dohody- Výpočtový list- vykurovanie platí len do doby vybudovania a spustenia prevádzky vlastnej kotolne MČ Bratislava – Staré Mesto. Následne bude každá zmluvná strana znášať náklady za služby sama.

11. Po ukončení rekonštrukčných prác v časti budovy vo vlastníctve CPPPaP je CPPPaP povinné zlikvidovať osadené protipožiarne dvere a daný prístupový, priechodový priestor zamurovať, a to všetko na vlastné náklady. Zároveň sa CPPPaP zaväzuje dbať nato, aby z dôvodu rekonštrukcie vlastných priestorov a umožneného prístupu k nim nedošlo k poškodeniu, znehodnoteniu priestorov vo vlastníctve mestskej časti. Tieto priestory musia byť mestskej časti odovzdané naspäť v pôvodnom stave. V prípade vzniku škody, túto sa zaväzuje CPPPaP znášať v plnom rozsahu.  
CPPPaP sa zaväzuje, že stavebné práce nevyhnutné na rekonštrukciu svojich nebytových priestorov, sprístupnené na tento účel cez nebytové priestory vo vlastníctve mestskej časti, ukončí najneskôr do 31.10.2016.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že po plánovanej rekonštrukcií nimi užívaných priestorov si budú všetky náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (budovy) uhrádzať samostatne.

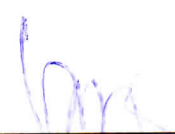
#### Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z ktorých po tri dostane CPPPaP a mestská časť a jeden dostane ZŠ Dubová č. 1.
2. Túto dohodu je možné zmeniť len na základe písomného dodatku k nej, ktorý bude schválený a podpísaný všetkými účastníkmi a právne záväzný i pre právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory vyplývajúce zo spolužívania nebytových priestorov sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody sú prílohy podľa zoznamu :  
Príloha č. 1 – Výpočtový list  
Prílohy č. 2 – Výpočtový list – vykurovanie  
Príloha č. 3 – Výpis z katastrálnej mapy  
Príloha č. 4 – Pôdorys nebytových priestorov
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si dohodu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Dohoda nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň pod dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti.

V Bratislave dňa 29 JUL 2016 .....

V Bratislave dňa 22.07.2016 .....

  
mestská časť Bratislava-Staré Mesto  
Mgr. Radoslav Števík  
starosta mestskej časti

  
Centrum  
PhDr. Pavol Vančo  
riaditeľ

CENTRUM PEDAGOGICKO-PSYCHOLOGICKÉHO  
PORADENSTVA A PREVENIE ①  
Brnianska 47, 811 04 BRATISLAVA

  
ZŠ Dubová č. 1 Bratislava  
Mgr. Eva Dubeňová  
riaditeľka

#### Prílohy:

- Príloha č. 1 – Výpočtový list
- Prílohy č. 2 – Výpočtový list – vykurovanie
- Príloha č. 3 – Výpis z katastrálnej mapy
- Príloha č. 4 – Pôdorys nebytových priestorov

## Výpočtový list pre rok 2016

|      |                                                                                                                                 |                                  | Rozdelenie nákladov |                                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| P.č. | Služby                                                                                                                          | Faktúry<br>hradí<br>spoločnosť : | CPPPaP %            | ZŠ Dubová<br>%                 |
| 1    | dodávka elektrickej energie<br><br>(po odpočte spotreby elektrickej energie pre kotolňu podľa prílohy č. 2 tejto dohody)        | CPPPaP                           | 50%                 | 50%                            |
| 2    | Dodávka tepla ktorá obsahuje :<br>dodávka plynu, revízie TEZ,<br>obsluha TEZ, ohrev TÚV,<br><br>(viď príloha č. 2 tejto dohody) | CPPPaP                           | 41,82%              | 58,18%                         |
| 3    | vodné + stočné                                                                                                                  | ZŠ                               | 30<br>m3/ročne      | zostatok z<br>celkovej<br>sumy |
| 4    | zrážková voda                                                                                                                   | každý sám                        |                     |                                |
| 5    | odvoz a likvidácia odpadu                                                                                                       | každý sám                        |                     |                                |
| 6    | dezinfekcia, deratizácia, dezinfekcia                                                                                           | každý sám                        |                     |                                |
| 7    | letná a zimná údržba príľahlej komunikácií ( chodník, dvorná časť )                                                             | každý sám podľa LV               |                     |                                |
| 8    | kontrola - revízia bleskozvodu                                                                                                  | ZŠ                               | 50%                 | 50%                            |
| 9    | kontrola - revízia - HP, hydrantov, PO                                                                                          | každý sám                        |                     |                                |
| 10   | revízie elektrického zariadenia a elektrických spotrebičov                                                                      | každý sám                        |                     |                                |
| 11   | revízie elektrického zariadenia a elektrických spotrebičov v mokrom prostredí                                                   | každý sám                        |                     |                                |
| 12   | revízia plynových spotrebičov a zariadení                                                                                       | každý sám                        |                     |                                |
| 13   | podružné meranie médií - výmena                                                                                                 | každý sám                        |                     |                                |

## VÝPOČTOVÝ LIST - vykurovanie

Výpočet predpokladaných nákladov za teplo dodané z objektu CPPPaP, Brnianska 4

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Zálohové platby ročné:  | 12000 EUR |
| Dodávka plynu           | 1315 EUR  |
| El. energia pre kotolňu | 120 EUR   |
| Revízia kotolne         | 250 EUR   |
| Servis kotlov           | 45 EUR    |
| Revízia komína          | 3060 EUR  |
| Mzda kuriča + odvody    | 16790 EUR |
| <b>SPOLU</b>            |           |

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vykurovaný priestor ZŠ Dubová | 2187,10 m <sup>3</sup> |
| Vykurovaný priestor CPPPaP    | 1572,05 m <sup>4</sup> |
| Celkový vykurovaný priestor   | 3759,15 m <sup>5</sup> |

Podiel ZŠ Dubová k celkovému  $2187,10\text{m}^3 / 3759,15\text{m}^3 = 0,5818$

Podiel ZŠ Dubová z celk roč nákladov  $16790 \text{ EUR} * 0,5818 = 9768,42$

**Mesačná zálohová platba**  $9768,42 \text{ EUR} / 12 \text{ mes} = 814,035 = 814,04$

Po skončení kalendárneho roku bude vždy vykonané vyúčtovanie skutočných nákladov.  
Postup a položky vyúčtovania budú zhodné so zálohovým výpočtovým listom.  
Výška jednotlivých položiek bude zodpovedať skutočne vynaloženým nákladom.  
Náklady ZŠ Dubová budú zodpovedať podielu vykurovaného priestoru ZŠ k celkovému

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

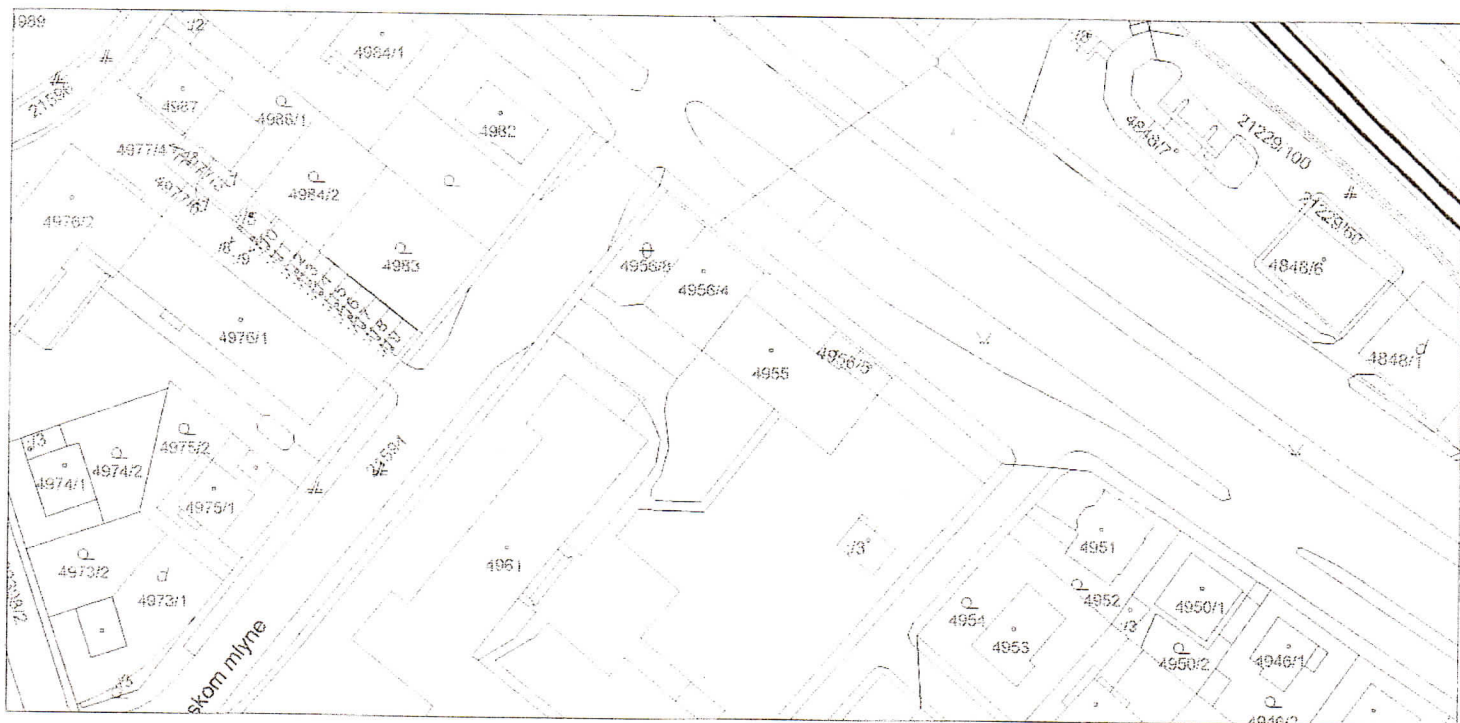
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava I

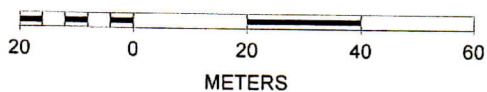
24. februára 2016 10:52

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

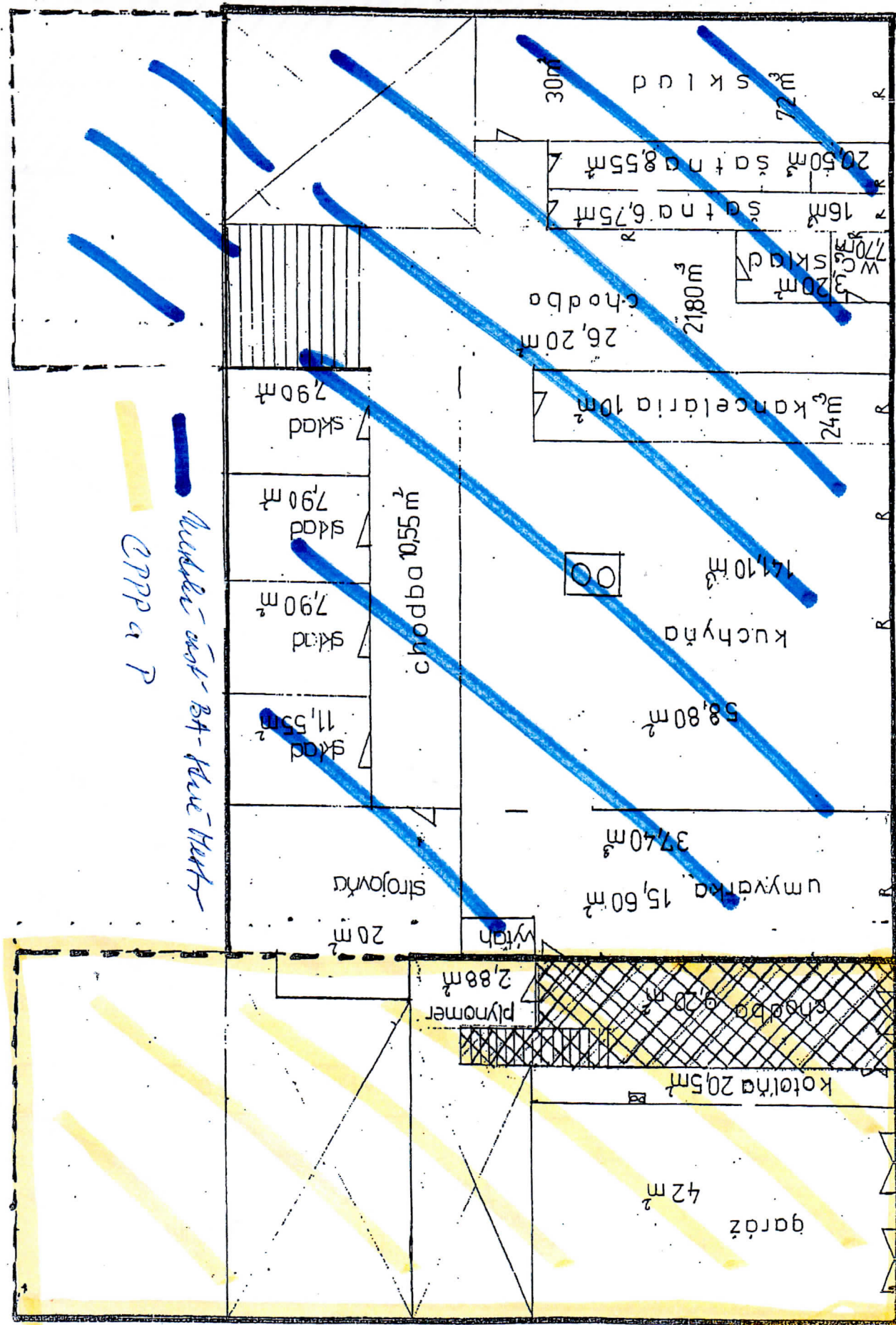
Katastrálne územie: Staré Mesto



SCALE 1 : 1 303



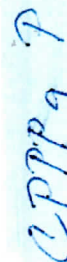
SUTERÉN ZŠ a CPPGP



016 PRISTAVBA KPPP 74,58 m<sup>2</sup>

vykurovaná plocha v m<sup>2</sup> 340,50

5-7



Needs for inst BA-Skill Meade

|         |                       |                       |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| ZŠ      | 430,96 m <sup>2</sup> | 1.653,60 m            |
| ZUBÁRKA | 36,48 m <sup>2</sup>  | 149,60 m <sup>3</sup> |
| KPP     | 62,20 m <sup>2</sup>  | 147,55 m <sup>3</sup> |

