

Zmluva o náhrade nákladov a odmeny za správu

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle článku V bod 2. Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. 517/103/2016

(ďalej aj ako „Zmluva“),

ktorú uzavreli zmluvné strany:

Prenajímateľ / Správca:

M-MARKET Reality, s.r.o.

Dukelských hrdinov 2, 984 01 Lučenec

V zastúpení

IČO : 47522861

DIČ : 2023932295

IČ-DPH : SK2023932295

Bankové spojenie : Tatra banka, a.s., BIC:TATRSKBX

Číslo účtu IBAN :

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného sudu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 25613/S.

(ďalej aj ako „Prenajímateľ / Správca“),

a

Podnájomca:

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

IČO: 30794536, DIČ: 2021777780,

sídlo: **Špitálska 8, 812 67 Bratislava**

rozpočtová organizácia, zriadená zákonom č. 453/2003 Z.z.,

štatutárny orgán: Ing. Marián Valentovič, generálny riaditeľ

v zastúpení:

splnomocnení

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Pezinok

Moyzesova 2, 902 01 Pezinok

IČO:30794536 DIČ:2021777780

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK

V zmysle §5 ods. 2 zák. č. 453/2003 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí a rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 1.1.2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Pezinok preddavková organizácia, bez právnej subjektivity, zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny.

(ďalej aj ako „Podnájomca“)

Článok I

Predmet zmluvy a podmienky účinnosti

- 1.1 Zmluvou o podnájme nebytových priestorov č. 517/103/2016 (ďalej „Podnájomná zmluva“) prenechal Prenajímateľ počnúc od nadobudnutia účinnosti Podnájomnej zmluvy Podnájomcovi do podnájmu jednak nebytové priestory o celkovej podlahovej

ploche 81,54 m² ako aj podiel na spoločných priestoroch, na ktorý pripadá výmera podlahovej plochy 38,27 m² (podlahová plocha nebytových priestorov a podlahová plocha pripadajúca na podiel na spoločných priestoroch činia spolu 119,81 m²) (ďalej „Priestory“) na prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti v Senci, ul. Fučíkova 8 (ďalej „Objekt“), pre účely na výkon činnosti Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Pezinok, pracovisko Senec.

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je náhrada všetkých nákladov vzniknutých v súvislosti s poskytovaním služieb spojených s Podnájomom, odmena za činnosť Prenajímateľa ako Správcu Objektu a aj náhrada všetkých iných výdavkov súvisiacich s Podnájomom, alebo vyvolaných Podnájomom.

1.2.1 Službami spojenými s Podnájomom sú najmä **odber elektrickej energie, plynu** (či už vo forme ich priameho odberu, alebo vo forme poskytnutého vykurovania, odberu teplej vody a pod.), **odber vody a služieb stočného, odvod dažďovej vody, odvoz smetí, služby bezpečnostného zariadenia** (alarm) a kamerového zabezpečovacieho systému, protipožiarneho zariadenia Objektu a akékoľvek iné opakujúce sa služby poskytované Podnájomcom, využívané Podnájomcom, alebo slúžiace aj Podnájomcovi, či zriadené alebo zabezpečované aj v prospech Podnájomcu (ďalej „Služby“).

1.2.2 Správou Objektu sú všetky také činnosti a povinnosti, ktorými Prenajímateľ ako Správca zabezpečuje priebežné, obvyklé, bezpečné a nerušené užívanie Objektu a jeho súčastí a zariadení Podnájomcom a inými oprávnenými osobami. **Činnosťami Správcu sa rozumejú najmä:**

- a) zabezpečenie predpísanej a aj pravidelnej údržby Objektu a jeho zariadení ako aj všetkých opráv okrem Bežnej údržby a Drobných opráv (viď bod 4.1 tohto článku Zmluvy),
- b) zabezpečenie všetkých preventívnych alebo pravidelne predpísaných servisných prehliadok, odborných prehliadok, revízií, certifikátov a iných podobných predpísaných pravidelných kontrol či skúšok technických zariadení a vyhradených technických zariadení (VTZ), najmä plynových a iných kotlov, lokálnych zdrojov tepla, všetkých zdvíhacích zariadení (výtahy, hydraulické plošiny, a pod.), všetkých plynových a elektrických rozvodov, zariadení a inštalácií až po bod pripojenia spotrebičov, zariadení na ochranu pred účinkami atmosférickej elektriny (bleskozvody), tlakových zariadení (tlakové nádoby na kúrenie, na rozvoде teplej úžitkovej vody, a pod.), rozvodov vody a kanalizácie, elektrickej požiarnej signalizácie, zariadení na odvod tepla a splodín horenia (komíny, a pod.), požiarnych vodovodov (hydranty) a iných hasiacich zariadení a prístrojov,
- c) zabezpečenie schodnosti chodníkov pred Objektom pri kalamitnom snežení (vrstva snehu min. 10 cm),
- d) zabezpečovanie odstraňovania nebezpečného prevísajúceho snehu a ľadu zo striech a iných stavebných konštrukcií Objektu,
- e) vykonávanie kontroly dodržiavania predpisov bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (BOZP) a protipožiarnych predpisov,
- f) vykonávanie kontroly dodržiavania zmluvných a iných podmienok podnájmu v Priestoroch a užívania Priestorov a spoločných častí Objektu, pričom ide o činnosti vykonávané či poskytované za odmenu, ktorú Správcomi hradí Podnájomca (ďalej „Správa“).

- 1.2.3 *Inými výdavkami súvisiacimi* s Podnájomom či vyvolanými Podnájomom sú najmä náklady všetkých opráv (okrem Bežných opráv), pravidelných a iných nepravidelných revízií, certifikátov či kontrol vyhradených technických zariadení a iných zariadení v Objekte, ktorými sú najmä plynové a iné kotly, bojler, lokálne zdroje tepla (vykurovacie telesá), zdvíhacie zariadenia, výťahy, hydraulické plošiny, elektrické zariadenia (rozumejú sa nimi aj elektrické inštalácie až po bod pripojenia spotrebiča), zariadenia na ochranu pred účinkami atmosférickej elektriny (bleskozvody), tlakové zariadenia všetkého druhu (tlakové nádoby a pod.) elektrická požiarňa signalizácia, zariadenia na odvod spalín horenia (komíny a pod.) vetracie otvory a šachty, požiarne vodovody a ostatné hasiace prístroje, náklady spojené s priebežným zabezpečovaním schodnosti chodníkov pred Objektom a okolo neho chodcami najmä v zime, odstraňovanie prevísajúceho snehu a ľadu z Objektu, a pod. (ďalej „Výdavky“).
- 1.3 *Táto Zmluva sa dohodla ako zmluva závislá od Podnájomnej zmluvy a je platná a účinná len po dobu platnosti a účinnosti Podnájomnej zmluvy, je na ňu naviazaná.* Okamihom zániku Podnájomnej zmluvy **zaniká aj účinnosť tejto Zmluvy**, okrem vzájomných práv, povinností a záväzkov súvisiacich s vyúčtovaním, s nedoplatkami za Služby, Správu, alebo Výdavky, alebo s inými nesplnenými záväzkami či povinnosťami, vyplývajúcimi zo Zmluvy. Táto Zmluva platí od začiatku Podnájomu a nie je ju možné skončiť skôr, než ku dňu ukončenia Podnájomnej zmluvy pokiaľ nebude zároveň nahradená novou Zmluvou obdobného určenia a obsahu.
- 1.4 Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady za Služby a Výdavky a aj odmenu za Správu v rozsahu a spôsobom podľa tejto Zmluvy.

Článok II Zálohy (Splátkový kalendár)

- 2.1 Za účelom priebežného uhradzovania nákladov spojených so Službami, spočívajúcich iba v dodávke elektriny, plynu, vody+stočného (vrátane odvodu dažďovej vody), alebo tepla (ďalej „Energie“) sa Podnájomca zaväzuje pravidelne platiť Prenajímateľovi **mesačné zálohy za tieto Energie**, ako časť Služieb (ďalej „Zálohy“) vo výškach, predpísaných Prenajímateľom, podľa **výpočtového listu v Prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas účinnosti tejto Zmluvy vystaviť na ľarchu Podnájomcu **písomný Splátkový kalendár**, ktorým mu predpíše výšky jednotlivých mesačných Záloh na vopred určené obdobie (ďalej „Splátkový kalendár“) podľa predpokladanej výšky nákladov za Energie na dané obdobie.
- 2.3 Prenajímateľ je počas tejto Zmluvy oprávnený vystaviť na ľarchu Podnájomcu opakovane aj viac Splátkových kalendárov, najmä pri zmene vstupných cien Energii, pri zistení, alebo očakávaní vyššej spotreby Energii u Prenajímateľa a pod. Neskôr vystavený Splátkový kalendár okamihom jeho doručenia Podnájomcovi ruší platnosť predchádzajúceho Splátkového kalendára.
- 2.4 Sumy jednotlivých mesačných Záloh uvedené na Splátkovom kalendári sa rozumejú bez dane z pridanej hodnoty (DPH); každú sumu Zálohy je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť o DPH vo výške podľa platných predpisov.
- 2.5 Splátkový kalendár na Zálohy vystavený podľa bodov 2.1 až 2.4 tohto článku Zmluvy sa pokladá za súhrnnú faktúru podľa § 75 ods.2 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani

z pridanej hodnoty. Deň dodania služby na účely DPH je posledný deň v každom mesiaci, na ktorý sa daný Splátkový kalendár vzťahuje.

- 2.6 Podnájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac uhrádzať Prenajímateľovi v Splátkovom kalendári uvedené Zálohy aj s DPH vo výškach a v lehotách splatnosti, uvedených v aktuálnom Splátkovom kalendári. Pri úhradách Záloh sa Podnájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol v tvare: číslo Splátkového kalendára/ kalendárny mesiac, na ktorý sa platená Záloha vzťahuje/príslušný kalendárny rok.

Článok III

Odmena za Správu

- 3.1 Podnájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi ako Správcovi **odmenu za Správu** pravidelne mesačne v sumách, dojednaných a vypočítaných podľa kľúča 0,10 €/1 m² Podnájomcom prenajatej podlahovej plochy Priestorov mesačne plus DPH podľa platných predpisov (ďalej „Odmena za Správu“).
- 3.2 Odmena za Správu je mesačne vo výške 14,38 Eur s DPH (slovom štrnásť eur tridsaťosem centov), ročne spolu **172,56 Eur** s DPH (slovom stosedemdesiatdva eur päťdesiatšesť centov).

Článok IV

Bežná údržba, Drobné opravy

- 4.1 Podnájomca sa zaväzuje na vlastné riziko a náklady vykonávať resp. zabezpečovať priebežné vykonávanie bežnej údržby (ďalej „Bežná údržba“) a aj drobných opráv všetkých zariadení užívaných či inak využívaných v súvislosti s Podnájomom. Za drobnú sa pokladá iba taká oprava, ktorej cena bez DPH každej jednotlivkej takto opravovanej veci (opravy) neprekročí 170,-€ (ďalej „Drobné opravy“).

Článok V

Faktúry za Služby, Výdavky a Odmenu za Správu

- 5.1 Náklady za tie Služby a Výdavky, na ktoré sa nevzťahujú Zálohy (napríklad výdavky na prípadnú deratizáciu Priestorov) a rovnako aj Odmeny za Správu sa Podnájomca zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť/zaplatiť v takých sumách aj s DPH, ako budú tieto uvedené na osobitných faktúrach Prenajímateľa iba za takéto Služby, Výdavky a Odmeny za Správu (ďalej „Faktúra“).
- 5.2 Prílohou Faktúry je kópia faktúry/faktúr alebo iného dokladu/dokladov o výške sumy nákladov za Službu alebo Výdavky, ktorá/ktoré sa Faktúrou predkladajú Podnájomcovi k náhrade.
- 5.3 Každú Faktúrou vyfakturovanú sumu sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi na účet, spôsobom a v lehote splatnosti, ako to bude vyplývať z obsahu danej Faktúry. Pri úhradách jednotlivých Faktúr sa Podnájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol, uvedený na Faktúre, ktorú uhrádza.

Článok VI Vyúčtovanie

- 6.1 Za každý kalendárny rok, najneskôr do konca mája nasledujúceho kalendárneho roka sa Prenajímateľ zaväzuje spracovať pre Podnájomcu ročnú vyúčtovaciu faktúru (ďalej „Vyúčtovacia faktúra“) za tie poskytnuté Služby ako aj Výdavky, ktoré neboli fakturované Faktúrou (ďalej „Ročné vyúčtovanie“).
- 6.2 Ročné vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ podľa nasledovných pravidiel, resp. zásad:
- 6.2.1 Elektrická energia: cena média (elektrickej energie) krát spotreba podľa podružného elektromeru (viď odovzdávajúci protokol), plus percentuálny podiel z celkovej spotreby elektrickej energie zistenej mimo všetkých nebytových priestorov za celý Objekt (ďalej „Spoločná spotreba elektrickej energie“) pripadajúcej iba na Podnájomcu, vyrátaný podľa pomeru podlahovej plochy Priestorov užívaných iba Podnájomcom k súčtu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v celom Objekte.
- 6.2.2 Voda a stočné: cena média (vody a stočného) krát spotreba podľa podružného vodomeru (viď odovzdávajúci protokol).
- 6.2.3 Výdavky, ktoré ešte neboli fakturované Faktúrou: Obdobne, ako to vyplýva z bodov 5.1 a 5.2 článku V tejto Zmluvy,
- a takto zistenú celkovú sumu zvýšenú o aktuálnu sadzbu DPH uvedie na Vyúčtovacej faktúre. Vyúčtovaciu faktúru Prenajímateľ následne upraví tak, že z tejto celkovej sumy odpočíta Zálohy predpísané Podnájomcovi Splátkovým kalendárom/kalendármi na rovnaký kalendárny rok, s tým, že ich všetky odpočíta, nezávisle od toho, či boli alebo neboli Podnájomcom skutočne aj uhradené, z dôvodu, aby bola konečná suma iba samotného nedoplatku alebo preplatku Ročného vyúčtovania na Vyúčtovacej faktúre jednoznačne určená.
- 6.3 Východiskovou cenou Služieb pre Ročné vyúčtovanie je cena ich obstarania a dodania do celého Objektu počas celého kalendárneho roka od ich dodávateľov. Pomerná časť hodnoty iba Energii, pripadajúcich iba na Podnájomcu, sa vypočíta postupmi podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy. Ak budú niektoré Energie dodávané iba Podnájomcovi merané osobitne inštalovanými (podružnými) meradlami, pomerná časť takejto ich spotreby pripadajúca iba na Podnájomcu sa zistí na základe meraní, odčítaných z osobitne inštalovaného podružného meradla/meradiel; uvedené neplatí na Spoločnú spotrebu elektrickej energie.
- 6.4 Nedoplatok nákladov vyplývajúci z Ročného vyúčtovania sa Podnájomca zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť v takej sume zvýšenej o DPH, aká bude uvedená na Vyúčtovacej faktúre, na účet, spôsobom a v lehote splatnosti, ako to bude vyplývať z obsahu danej Vyúčtovacej faktúry. Pri úhradách Vyúčtovacích faktúr sa Podnájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol uvedený na Vyúčtovacej faktúre, ktorú uhrádza.
- 6.5 Prípadný preplatok nákladov vyplývajúci z Ročného vyúčtovania uvedený na Vyúčtovacej faktúre je Prenajímateľ oprávnený predovšetkým jednostranne započítať na inú svoju splatnú pohľadávku voči Podnájomcovi; inak je povinný ho celý, alebo jeho zostatok po prípadnom započítaní uhradiť Podnájomcovi do 15 dní od vystavenia Vyúčtovacej faktúry.

Článok VII Ostatné dojednania

- 7.1 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby Podnájomcu na účet Prenajímateľa. Ak posledný deň lehoty splatnosti nebude pracovným dňom, za posledný deň splatnosti sa v takom prípade pokladá prvý nasledujúci pracovný deň.
- 7.2 Ak sa Podnájomca dostane do omeškania s plnením (platením) Záloh, fakturovaných súm podľa Faktúr, alebo nedoplatkov podľa Vyúčtovacích faktúr, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi okrem samotnej dlžnej istiny aj úroky z omeškania z dlžnej istiny vo výške podľa Obchodného zákonníka a okrem toho ešte aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,05% z dlžnej istiny za každý aj začatý kalendárny deň trvania omeškania s jej zaplatením.
- 7.3 V prípade poruchy použiť kontaktné tel. číslo **HOTLINE: 0911 031 460**

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. a príslušnými ustanoveniami.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, dohodnutých a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží Prenajímateľ ako Správca a 4 Podnájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V PEZINOVCI, dňa 4.10.2016

Za Prenajímateľa/Správcu

M-MARKET Reality, s.r.o.
2

V Bratislave, dňa 20.10.2016

Za Podnájomcu :

32295