

Dohoda o užívaní spoločnej nehnuteľnosti č. 2-83/2021-CPKE-ON

uzatvorená podľa § 51 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „dohoda“)

Účastníci dohody:

Spoluvlastník 1: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky

Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava

IČO: 00151866

právna forma: štátna rozpočtová organizácia

V zastúpení: Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2021/001914-214 zo dňa 24. 11. 2021

Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice

Bankové spojenie:

IBAN:

IBAN:

IBAN:

(ďalej len „spoluvlastník 1“)

a

Spoluvlastník 2.: Mesto Sobrance

Sídlo: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance

IČO: 00325791

V zastúpení: Ing. Pavol Džurina, primátor mesta

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „spoluvlastník 2“)

(spoluvlastník 1 a spoluvlastník 2 ďalej spolu aj ako „účastníci dohody“)

Čl. I

Predmet dohody

1. Účastníci dohody sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľného majetku, a to:
 - pozemku registra C- KN parc. č. 597/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 409 m² (ďalej len „pozemok“) a
 - stavby súpisné číslo 245 postavenej na pozemku C-KN parc. č. 597/3, druh stavby administratívna budova (ďalej len „budova“),nachádzajúcich na ul. Kpt. Nálepku 277/11 v Sobranciach, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Sobranciach na LV č. 2184 v k. ú. Sobrance, obec Sobrance, okres Sobrance, v spoluvlastníckom podiele pre spoluvlastníka 1 vo výške 94/100 z celku a pre spoluvlastníka 2 vo výške spoluvlastníckeho podielu 6/100 z celku (pozemok a budova ďalej spolu aj ako „nehnuteľnosti“).
2. Predmetom tejto dohody je dohoda účastníkov dohody o úprave práv a povinností súvisiacich s užívaním nehnuteľností uvedených v Čl. I bod 1. tejto dohody a o úprave spôsobu rozpočítania a úhrady finančných nákladov spojených s prevádzkou nehnuteľnosti.

3. Účastníci dohody sa dohodli, že správu nehnuteľnosti si bude vykonávať každý z účastníkov dohody sám v priestoroch, ktoré užíva.

Čl. II

Užívanie predmetu dohody

1. Budovu uvedenú v Čl. I bod 1 tejto dohody bude užívať **Ministerstvo vnútra SR** pre účel vykonávania činností Obvodného oddelenia PZ Sobrance ako spoluvlastník 1, okrem časti prízemia o výmere 88,19 m², ktorú bude výhradne užívať **Mesto Sobrance** ako spoluvlastník 2.
2. Pod spoločnú správu spadajú spoločné časti a zariadenia budovy:
 - a) *spoločné časti budovy* sú najmä: základy budovy, strecha vrátane strešných konštrukcií, obvodové múry, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie,
 - b) *spoločné zariadenie* sú najmä: plynové kotly, bleskozvod, vetracie šachty, vodovodné, kanalizačné, plynové prípojky, dažďové zvody, elektrické rozvody a pod..
3. Pod spoločnú správu a spoločné zariadenia nepatria:
 - vchody (za súčasť vchodu sa považujú aj vstupné brány), vonkajšie schody a terasa, pričom každý účastník dohody má zriadený samostatný vchod do budovy,
 - elektrické prípojky, pričom každý účastník dohody má zriadené samostatné odberné miesto.

Čl. III

Práva a povinnosti účastníkov dohody

1. Spoluvlastník 1 bude zabezpečovať a rozúčtovať medzi účastníkov dohody:
 - dodávku vody a stočné,
 - odvádzanie vôd z povrchového odtoku (zrážková voda)
 - dodávku plynu na výrobu tepla,
 - obsluhu plynovej kotolne,
 - voda – opravu hlavných rozvodov vody a kanalizácie v celej budove,
 - opravy a údržba spoločných priestorov, spoločných zariadení a spoločných častí budovy.
2. Každý z účastníkov dohody si bude v ním užívaných priestoroch budovy uvedených v článku II bod 1. tejto dohody na vlastné náklady zabezpečovať:
 - a) opravy a údržba kancelárskych a ostatných priestorov,
 - b) opravy elektroinštalácie; kópiu správy z odbornej prehliadky po zásahu do elektroinštalácie v užívaných priestoroch podľa článku II bodu 1. tejto dohody si účastníci dohody navzájom poskytnú,
 - c) drobné opravy vodoinštalácie (batérie, umývadla, odtoky, splachovače a pod.),
 - d) telekomunikačné služby; výstavba nových telekomunikačných systémov na fasáde alebo streche budovy je možné na základe dohody a predchádzajúceho písomného súhlasu účastníkov dohody,
 - e) dodávku elektrickej energie; každý účastník dohody má zriadené samostatné odberné miesto,
 - f) upratovanie,

- g) deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu budovy,
 - h) ochranu priestorov,
 - i) zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu (TKO).
3. Daň z nehnuteľností budú účastníci dohody priznávať a jej úhradu realizovať samostatne vo výške svojho spoluvlastníckeho podielu.
 4. Náklady na technické zhodnotenie budovy (§ 29 zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov), ktoré bude vykonané na základe dohody spoluvlastníka 1 a spoluvlastníka 2, uhrádzajú účastníci dohody podľa výšky spoluvlastníckych podielov.
 5. Pri zabezpečovaní technického zhodnotenia budovy, údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a spoločných častí budovy, je potrebný predchádzajúci písomný súhlas oboch účastníkov dohody. To neplatí v prípade havarijných stavov. Náklady s tým spojené budú znášať účastníci dohody podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov.
 6. Účastníci dohody sú povinní bez zbytočného odkladu uhrádzať faktúry vystavené dodávateľmi prác a služieb v lehote ich splatnosti.
 7. Stavebné úpravy týkajúce sa spoločných vonkajších a vnútorných priestorov budovy, strechy, obvodových múrov, prístavba, nadstavba, vstavba a podobne sa uskutočnia s predchádzajúcim písomným súhlasom účastníkov dohody a náklady s tým spojené budú znášať účastníci dohody podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov.
 8. Účastníci dohody sa dohodli, že plánované stavebné úpravy a rekonštrukcie užívanej časti nebytových priestorov vo vnútri budovy si vzájomne písomne oznámia 30 dní vopred, pričom nie je potrebný písomný súhlas druhého účastníka dohody.
 9. V prípade havarijného stavu a hroziaceho nebezpečenstva sa účastníci dohody zaväzujú ihneď po zistení havarijného stavu a hroziaceho nebezpečenstva začať tento stav odstraňovať (bez potreby súhlasu druhého spoluvlastníka) a
 - v prípade spoločných častí, spoločných zariadení a spoločných priestorov budovy spolupodieľať sa na nákladoch na takéto odstránenie havarijného stavu a hroziaceho nebezpečenstva podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, a to na základe faktúry vystavenej spoluvlastníkom 1, a
 - v prípade priestorov budovy, ktoré výlučne užíva spoluvlastník 1 alebo spoluvlastník 2 znáša náklady na takéto odstránenie havarijného stavu a hroziaceho nebezpečenstva každý z účastníkov dohody na vlastné náklady.
 10. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v užívaných nebytových priestoroch, spojené s bežnou prevádzkou (oprava osvetlenia, zámkov, toalety, hygienické maľby...), ktoré výlučne užíva spoluvlastník 1 alebo spoluvlastník 2 znáša každý z účastníkov dohody na vlastné náklady.
 11. Účastníci dohody sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou, opravou, a inými nákladmi spojenými s plynovou kotolňou, so spoločnými priestormi, spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami budovy hradí spoluvlastník 2 spoluvlastníkovi 1 podľa výšky spoluvlastníckeho podielu (6/100), a to na základe faktúry vystavenej spoluvlastníkom 1 1x ročne v lehote do 30. 11. príslušného kalendárneho roka, so

splatnosťou faktúry do 14 dní od jej vystavenia. V prípade vzniku nákladov po tomto termíne, budú spoluvlastníkovi 2 vyfakturované v nasledujúcom roku.

12. Účastníci dohody sa zároveň dohodli, že za obdobie odo dňa nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka 2 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto dohody, bez existencie zmluvného vzťahu upravujúceho spoločnú správu budovy, spoluvlastník 2 uhradí spoluvlastníkovi 1 náklady za energie, prípadne iné oprávnené náklady, ktoré vznikli v období bez zmluvného vzťahu, a to na účet spoluvlastníka 1 uvedený v záhlaví tejto dohody v lehote do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry. Pri výpočte ceny nákladov súvisiacich s prevádzkou budovy sa bude vychádzať z výšky spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka 2. Pri výpočte ceny nákladov za energie sa bude vychádzať z ustanovení čl. IV tejto dohody.

Čl. IV

Spôsob určenia podielu a úhrad účastníkov dohody na nákladoch na vodné, stočné, vykurovanie

1. Náklady na vodné a stočné spoluvlastníka 2 budú vypočítané na základe spotreby vody nameranej na podružnom vodomere spoluvlastníka 2. Spoluvlastník 2 si zabezpečí montáž podružného vodomera na vlastné náklady. Cena vodného a stočného je stanovená na základe cien od dodávateľa, ktorým je Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s..
2. Náklady na stočné za zrážkovú vodu spoluvlastníka 2 budú vypočítané ako podiel nákladov z celkovej sumy za zrážkovú vodu fakturované dodávateľom vody na budovu, úmerne spoluvlastníckemu podielu.
MV SR $94/100 = 94\%$
Mesto Sobrance $6/100 = 6\%$
3. Účastníci dohody sa dohodli, že budú rešpektovať ceny stanovené dodávateľom vody. V prípade zvýšenia ceny je spoluvlastník 1 oprávnený priamo vo fakturácii upraviť výšku platieb bez potreby ďalších dodatkov k dohode.
4. Faktúra za vodné, stočné a zrážkovú vodu, bude vystavená polročne, po doručení faktúr od dodávateľa vody - Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s., so splatnosťou 30 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Náklady na vykurovanie pre spoluvlastníka 2 budú rozpočítané na základe spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka 2 (6/100) z celkových nákladov na vykurovanie. Polročne bude vystavená zálohová faktúra vo výške podielu zo zálohového predpisu od dodávateľa plynu. Splatnosť faktúry bude 30 dní odo dňa jej vystavenia. Vyúčtovacia faktúra bude vystavená v nasledujúcom roku, po doručení vyúčtovacej faktúry vystavenej dodávateľom. Do nákladov za teplo na vykurovanie sa započítava aj podiel zo mzdy kuriča a náklady na prevádzku a údržbu kotolne.
6. Účastníci dohody sa dohodli, že budú rešpektovať cenu stanovenú dodávateľom plynu. V prípade zmeny ceny za dodávku plynu je spoluvlastník 1 oprávnený priamo vo fakturácii upraviť výšku platieb za plyn bez potreby ďalších dodatkov k dohode. Spoluvlastník 2 sa zaväzuje, že bude akceptovať cenu za dodávku plynu, stanovenú dodávateľom plynu.
7. Spoluvlastník 1 je oprávnený spoluvlastníkovi 2, ktorý je v omeškaní s plnením peňažného

záväzku, účtovať úrok z omeškania v zmysle § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení za každý i začatý deň omeškania.

8. Všetky faktúry vystavené spoluvlastníkom 1 v zmysle tejto dohody sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet spoluvlastníka 1 uvedený v záhlaví tejto dohody.

Čl. V

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a protipožiarna ochrana

1. Povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov budú zabezpečovať účastníci dohody samostatne a na svoje náklady. Ide najmä o dodržiavanie právnych predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov a za ochranu zdravia cudzích osôb, ktoré sú na jeho pracovisku s jeho vedomím.
2. Každý z účastníkov dohody vo svojich priestoroch v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“).
3. Účastníci dohody sú povinní v priestoroch, ktoré užívajú, každý samostatne zabezpečiť revízie všetkých zariadení potrebných na zabezpečenie prevádzky budovy v súlade s technickými normami platnými na území SR, zabezpečovať odstraňovanie závad po revíziách.
4. Povinnosti vyplývajúce zo zabezpečenia *odborných prehliadok a odborných skúšok technických zariadení*, ktoré sa podľa vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. považujú za vyhradené technické zariadenia, t.j. elektrické – elektrické inštalácie a bleskozvody, zabezpečí spoluvlastník 1.
Odborné prehliadky a skúšky svojich vyhradených technických zariadení si zabezpečujú zmluvné strany samostatne a na svoje náklady.
5. *Revíziu hasiacich prístrojov* si zabezpečí každý z účastníkov dohody v priestoroch, ktoré užíva, sám a na vlastné náklady.
6. *Revízie a kontroly elektrických spotrebičov* v užívaných priestoroch si zabezpečujú účastníci dohody samostatne a na svoje náklady.
7. Každý účastník tejto dohody je povinný v ním užívaných priestoroch vo vlastnom mene a na svoje vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov *o protipožiarnnej ochrane* v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
8. Účastníci dohody sú povinní vo svojich priestoroch dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov SR. V prípade porušenia uvedených

povinností jedným účastníkom dohody, zodpovedá tento účastník dohody za všetky škody, ktoré v dôsledku porušenia povinností druhému účastníkovi dohody vznikli, resp. sankcie, ktoré boli druhému účastníkovi dohody uložené

9. Každý účastník tejto dohody si zabezpečí vlastnú ohlasovňu požiaru. Účastníci dohody si navzájom vymenia kontakty osôb zabezpečujúcich ohlasovňu požiaru a zároveň za zaväzujú navzájom informovať o vzniku takejto udalosti.
10. Na vyúčtovanie nákladov za revízie vyhradených technických zariadení, za kontroly požiarnotechnických zariadení, za kontroly a čistenie komínov sa bude podieľať každý účastník dohody podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastník 1 zašle vyúčtovanie nákladov spoluvlastníkovi 2 vo forme faktúr, ktoré sú splatné na účet spoluvlastníka 1 uvedený v záhlaví tejto dohody do 30 dní od ich vystavenia. Súčasťou vyúčtovania budú fotokópie dodávateľských faktúr.

Čl. VI

Práva a povinnosti spoluvlastníka 2

1. Spoluvlastník 2 je povinný riadne a včas uhrádzať faktúry súvisiace so správou nehnuteľnosti.
2. Spoluvlastník 2 je povinný spoluvlastníkovi 1 písomne oznamovať všetky zmeny a skutočnosti, rozhodujúce pre rozúčtovanie platieb za práce a služby, a to do 10 dní odo dňa, kedy zmena nastala.

Čl. VII

Plnomocenstvo pre spoluvlastníka 1

Spoluvlastník 2 týmto splnomocňuje spoluvlastníka 1, aby v jeho mene počas doby trvania tejto dohody vykonával všetky právne úkony spojené so správou nehnuteľnosti podľa tejto dohody, a to najmä:

- uzatváral zmluvy o dodávke služieb (plyn, vodné a stočné, a pod.),
- prijímal faktúry od dodávateľov služieb a uhrádzal ich v lehote splatnosti,
- rozúčtoval ním uhradené faktúry účastníkom dohody,
- vymáhal neuhradené faktúry,
- plnil aj ďalšie úlohy súvisiace so správou nehnuteľnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR a iných dohôd účastníkov dohody.

Čl. VIII

Doba trvania dohody a skončenie dohody

1. Táto dohoda sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto dohoda môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou účastníkov dohody,
 - b) písomnou výpoveďou, pričom každý z účastníkov dohody môže dohodu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi dohody.

Čl. IX
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti účastníkov dohody, ktoré nie sú upravené touto dohodou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmeny a doplnenia tejto dohody musia byť vykonané formou písomného očíslovaného dodatku k dohode a musia byť odsúhlasené a podpísané oboma účastníkmi dohody. Dodatky budú po ich podpise oboma účastníkmi dohody tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto dohody.
3. Dohoda je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží spoluvlastník 1 a dva (2) rovnopisy obdrží spoluvlastník 2.
4. Táto dohoda je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Táto dohoda nadobudne platnosť dňom podpisu oboma účastníkmi dohody a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Osoby konajúce za účastníkov dohody vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za účastníkov dohody. Účastníci dohody si túto dohodu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom dohodu podpisujú. Svojim podpisom potvrdzujú, že dohodu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, a že nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Sobranciach
Dňa:

V Košiciach
Dňa:

.....
Ing. Pavol Džurina
Primátor mesta Sobrance

.....
Mgr. Ladislav Eperješi
riaditeľ Centra podpory Košice