

Zmluva o správe prevádzky a údržbe nebytového fondu
uzavretá podľa § 269 ods. 2 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
č. 16/2022

Zmluvné strany

1. Objednávateľ: Mesto Gelnica
Sídlo: Banícke námestie č. 4, 056 01 Gelnica
zastúpený: Ing. Dušanom Tomaškom, MBA - Primátorom mesta
IČO: 00 329 061
DIČ: 2021259361
bankové spojenie IBAN: SK56 0900 0000 0051 5986 4428
(ďalej len „Objednávateľ“)

a

2. Správca: Sociálny podnik Mesta Gelnica, s. r. o., r. s. p.
so sídlom: Hlavná 343/50, 056 01 Gelnica
zastúpený: JUDr. Slavomírom Šoltísom - konateľom
IČO : 53512804
DIČ: 2121447955
IČ DPH: SK2121447955
bankové spojenie IBAN: SK02 0900 0000 0051 7806 4928
(ďalej len „Správca“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o správe prevádzky a údržbe nebytového fondu (ďalej aj ako „zmluva“) s nasledovným znením:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Objednávateľ je samostatný územný samosprávny celok s postavením mesta, ktorý má v zmysle ustanovenia § 4 ods. 3 písmeno a), f) a k) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov popri iných povinnostiach aj zákonnú povinnosť pri výkone samosprávy mesta:
 - a) podľa písmena a) vykonávať úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom mesta, a to najmä hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a jeho občanov ako aj v prospech ochrany a tvorby životného prostredia a rovnako majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať,
 - b) podľa písmena f) zabezpečovať výstavbu a údržbu a vykonávať správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností mesta,
 - c) podľa písmena k) vykonávať vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečovania potrieb obyvateľov mesta a rozvoja mesta.

2. Objednávateľ je vlastníkom nehnuteľností, ktorých správa prevádzky a údržba je predmetom plnenia podľa tejto zmluvy a ktoré sú bližšie špecifikované v tejto zmluve. Z dôvodu racionalizácie a zefektívnenia niektorých činností objednávateľ pristúpil k zabezpečeniu niektorých činností súvisiacich s výkonom samosprávnych funkcií mesta dodávateľsky, prostredníctvom obchodnej spoločnosti na ten účel založenej objednávatelom tak, aby zabezpečil plnenie zákonných povinností v ich celom rozsahu, riadne a včas.
3. Správca je obchodná spoločnosť, založená objednávatelom, pričom objednávateľ je jej jediným spoločníkom, ktorej predmetom činnosti je aj zabezpečovanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Účelom založenia správcu, v súlade so zakladateľskou listinou spoločnosti, je aj zabezpečovanie poskytovania služieb v záujme plnenia potrieb obyvateľov mesta.
4. Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je vytvoriť zmluvný vzťah zakladajúci spoluprácu zmluvných strán pri plnení zákonných povinností objednávatel'a uvedených v tomto článku zmluvy s cieľom zabezpečiť efektívny a hospodárny výkon činností, na výkon ktorých zákon objednávatel'a zaväzuje, a to pri využití potenciálu správcu na výkon uvedených činností, s cieľom naplniť účel založenia správcu vyjadreného v zakladateľskej listine spoločnosti, v súlade s predmetom podnikania správcu.
5. Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je aj vytvorenie predpokladov k tomu, aby sa hospodárnym a efektívnym výkonom činnosti správcu podľa tejto zmluvy dosiahlo zníženie celkových nákladov na správu, prevádzku a údržbu nehnuteľností podľa tejto zmluvy pri súčasnom zabezpečení primeranej starostlivosti o nehnuteľnosti a zariadenia vo vlastníctve objednávatel'a.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy sa správca zaväzuje poskytovať pre objednávatel'a správu prevádzky a bežnú údržbu nehnuteľností vo vlastníctve objednávatel'a v rozsahu bližšie špecifikovanom v ods. 2 tohto článku zmluvy a objednávatel' sa zaväzuje zaplatiť za to správcovi dohodnutú odmenu.
2. Správca sa zaväzuje v zmysle tejto zmluvy vykonávať pre objednávatel'a nasledovné činnosti:
 - a) zabezpečenie drobných opráv a údržby osvetlenia, el. inštalácií, vykurovacích telies, vodovodných zariadení, sanitárneho zariadenia, brán, zámkov a dverí v spoločných priestoroch, odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z odborných prehliadok a revízií, zabezpečenie údržby stavebných častí – podláh, stien, otvorových výplní, okien, dverí, striech, fasád, terás, odkvapov, čistenie žľabov,
 - b) zabezpečenie odstránenia havarijnej situácie,
 - c) zabezpečenie zimnej a letnej údržby príslušného okolia budov, dvorov a nádvorí,
 - d) zabezpečenie pravidelného odpočtu inštalovaných meradiel,

- e) kontrolu užívania prenajatých priestorov v súlade s nájomnou zmluvou, neodkladné oznamovanie vlastníkovi budovy ich prípadné užívanie v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - f) spracovanie plánov opráv, rekonštrukcií, údržby a modernizácii objektov v termínoch určených objednávateľom a ich predkladanie objednávateľovi.
3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonávať nasledovné činnosti súvisiace so správou nehnuteľností:
- a) zabezpečenie prístupnosti priestorov spravovaných nehnuteľností v mimopracovnom čase, v odôvodnených prípadoch a po dohode aj mimo pracovných dní, na základe požiadavky objednávateľa,
 - b) obsluha technických a energetických zariadení súvisiacich s prevádzkou spravovaných nehnuteľností (výťahy, vykurovanie) zamestnancami s odbornou spôsobilosťou,
 - c) vykonávanie prevádzkovej údržby spravovaných nehnuteľností a ich príslušenstva,
 - d) manuálna regulácia intenzity vykurovania, ak nie sú inštalované alebo funkčné automatizované prvky riadenia,
 - e) predchádzanie vzniku škôd na majetku objednávateľa aj s použitím technických prostriedkov spravovaných objednávateľom.
4. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že na účely tejto zmluvy sa činnosti, bližšie špecifikované v ods. 2 a 3 tohto článku zmluvy nazývajú spolu aj ako len „správa nehnuteľností“.
5. Správu nehnuteľností vyžadujúcu opakovanú činnosť, nevyžadujúcu ďalšie výdavky zo strany objednávateľa alebo činnosti slúžiace na odvrátenie hroziacej škody alebo ohrozenia života a zdravia je správca oprávnený vykonávať aj bez osobitnej požiadavky objednávateľa.

Článok III.

Doba trvania zmluvy, možnosť jej ukončenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s možnosťou jej vypovedania v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť len v prípade podstatného porušenia zmluvnej povinnosti druhou zmluvnou stranou. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti sa považuje:
 - a) neposkytnutie nevyhnutnej súčinnosti správcovi zo strany objednávateľa a porušenie povinností vyplývajúcich z ustanovení článku VII. Ktoroukoľvek zmluvnou stranou,
 - b) omeškanie objednávateľa s úhradou odmeny, resp. faktúry správcovi za správu nehnuteľností viac ako 30 dní odo dňa jej splatnosti.

Článok IV.

Miesto plnenia

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu nehnuteľností objednávateľa, bližšie špecifikovanú v článku II. ods. 2 a 3 tejto zmluvy, priamo v mieste ich dislokácie, ak nejde o úkony, ktoré

je možné vykonať aj bez prítomnosti v spravovanom objekte, napr. zo sídla správcu, alebo z iného miesta.

2. Zmluva o výkone správy nehnuteľností sa vzťahuje na tieto budovy, dvory, nádvorie a príslušné pozemky vo vlastníctve objednávateľa:
- a) Mestský úrad, Banícke námestie 4, Gelnica,
 - b) Priemyselný park Hlavná 50, Gelnica,
 - c) Podnikateľský inkubátor Hlavná 146, Gelnica,
 - d) Priemyselný areál Hlavná 147, Gelnica,
 - e) Knížnica Slovenská 1, Gelnica,
 - f) Materská škola, Slovenská 49, Gelnica,
 - g) Banícke múzeum - Banícke námestie 8, Gelnica.

Článok V. Čas plnenia

Správca sa zaväzuje vykonávať správu nehnuteľností v zmysle článku II. ods. 2 a 3 v pracovných dňoch, v čase od 07:00 hod. do 15:00 hod., ak nebude v individuálnych prípadoch dohodnuté inak.

Článok VI. Odplata za správu nehnuteľností, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli za správu nehnuteľností v zmysle článku II. ods. 2 a 3 na paušálnej mesačnej odmene vo výške 2150,00 €, slovom dvetisícstopäťdesiat eur (ďalej aj „paušálna odmena“). Odmena je uvedená spolu s DPH. Táto dohodnutá paušálna odmena zahŕňa správu nehnuteľností podľa potrieb objednávateľa v maximálnom rozsahu 18,75 normohodín/pracovný deň. Jednou normohodinou sa rozumie hodina trvajúca 60 minút. Dopravné náklady pri výkone správy nehnuteľností, na cesty medzi správcom a objednávateľom, sú zahrnuté v paušálnej odmene. V prípade nevyčerpania rezervovanej kapacity v dohodnutom rozsahu, bude fakturovaná suma pomerne znížená.
2. Správa nehnuteľností vykonaná nad dohodnutý počet normohodín v jednotlivých pracovných dňoch podľa ods. 1 tohto článku bude spoplatnená samostatnou odmenou vo výške 10,00 € s DPH (slovom desať eur)/každá ukončená polovica normohodiny (t.j. 30 min.). Správa nehnuteľností nad dohodnutý počet normohodín budú fakturované zvlášť.
3. Náklady na materiál použitý pri správe nehnuteľností (údržba a servisných výkonoch) nie sú v cene za správu nehnuteľností podľa ods. 1 a 2 zahrnuté. Nevyhnutné náklady na materiál budú rozpočtované v každom prípade individuálne, pričom úkony vyžadujúce dodatočné náklady budú vykonané až so súhlasom objednávateľa.
4. Dopravné náklady (za počet najazdených km k tretím stranám a späť) budú vyčíslené po odsúhlasení objednávateľom, ako samostatná položka faktúry v cene 0,45 €/km.



5. Podkladom na uhradenie odmeny za správu nehnuteľností v zmysle ods. 1 až 2, za materiál podľa ods. 3 a za dopravné služby podľa ods. 4 tohto článku zmluvy, bude faktúra vystavená správcom, ktorá musí obsahovať náležitosti potrebné pre vyhotovenie daňového dokladu podľa § 71 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia faktúry objednávateľovi. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že správca je oprávnený fakturovať náklady súvisiace so správou nehnuteľností v zmysle ods. 3 tohto článku zmluvy buď samostatnými faktúrami alebo zároveň spolu vo faktúre za výkon správy nehnuteľností podľa ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy, teda spolu s odmenou.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Správca sa zaväzuje poskytovať správu nehnuteľností prostredníctvom osôb ním poverených, ktoré budú mať kvalifikáciu na vykonávanie činností v zmysle tejto zmluvy.
2. V rámci poskytovania predmetu zmluvy sa správca zaväzuje postupovať tak, aby v čo najmenšom rozsahu ako je to možné, obmedzoval a zasahoval do práce objednávateľa a jeho zamestnancov.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si vzájomnú súčinnosť a navzájom sa včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre plnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. Správca sa zaväzuje vykonávať správu nehnuteľností s vynaložením odbornej starostlivosti, zaväzuje sa dbať na jemu známe záujmy objednávateľa, ktoré mu objednávateľ v súvislosti s touto zmluvou písomne oznámil.
5. Správca sa zaväzuje v súvislosti s poskytovanými službami zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, ktoré sa pri poskytovaní správy nehnuteľností dozvedel a nakladať s odovzdanými dokladmi a podkladmi ako s dôverným materiálom a zabezpečiť ich ochranu pred stratou, zničením, poškodením a zneužitím tretími osobami.
6. Správca nezodpovedá za neodbornú montáž príslušenstva budov, vykonanú inou osobou ako zamestnancom správcu alebo ním poverenou osobou (formou subdodávky), a nenesie zodpovednosť za škody tým vzniknuté. Správca nezodpovedá ani za škody spôsobené tretími osobami alebo vyššou mocou.
7. Na účely poskytovania správy nehnuteľností v mieste ich dislokácie sa objednávateľ zaväzuje vyčleniť vhodný priestor a umožniť používanie jeho hnutel'ných vecí, napr. technických prostriedkov a príslušenstva nehnuteľností, súvisiacich so správou nehnuteľností. Správca zodpovedá za hnutel'né veci, ktoré od objednávateľa on alebo jeho zamestnanec v súvislosti s výkonom správy preukázateľne prevzal na základe písomného preberacieho a odovzdávacieho protokolu.



8. Objednávateľ sa zaväzuje umožniť správcovi výkon správy a vstup jeho zamestnancov alebo ním poverených osôb do všetkých priestorov objednávateľa nevyhnutných na plnenie povinností správcu v zmysle tejto zmluvy (najmä miestností, kde sa nachádzajú meracie, regulačné, istiace a bezpečnostné prvky technických zariadení, rozvody elektrickej energie, plynu, vody a teplotných médií) a strpieť prítomnosť zamestnancov správcu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností v zmysle tejto zmluvy na predmetných miestach. Objednávateľ alebo ním poverená osoba, sú oprávnení byť prítomní na týchto miestach počas vykonávania činností zamestnancami správcu v zmysle tohto odseku zmluvy.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva nadobúda účinnosť najskôr nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy sa budú robiť formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.
4. Pokiaľ nebolo v tejto zmluve dojednané inak, riadia sa práva a povinnosti zmluvných strán zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v platnom znení.
5. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden je určený objednávateľovi a druhý správcovi.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu a zneniu porozumeli, súhlasia s ňou a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Za objednávateľa:
V Gelnici 1. 4. 2022

Ing. Šťomaško, MBA – primátor

Za poskytovateľa: 01.04.2022
V Gelnici

JUDr. Slavomír Šoltís – konateľ

Sociálny podnik 1
Mesta Gelnica, s. r. o., r. s. p.
Hlavná 343/50, 056 01 Gelnica
IČ: 53 512 804, IČ DPH: SK2121447955
AN: SK02 0900 0000 0051 7806 4928

