

15. Návrh zmluvy o výkone správy s PMS, s.r.o

PREDKLADÁ: Mgr. Oliver Solga, primátor mesta Pezinok
SPRACOVALI: Ing. Juraj Pátek, riaditeľ PMS, s.r.o.
Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsZ č./2016

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle ustanovenia § 4 ods. 7 písm. k) VZN č. 6/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta
Pezinok a príslušných ustanovení Obchodného zákonníka

schvaľuje

zmluvu o výkone správy so správcom:
Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.,
sídlo: Hollého 2, 902 01 Pezinok, IČO: 36 366 277,
v zmysle prílohy

Dôvodová správa:

Mesto Pezinok (ďalej len „Mesto“) je jediným, 100% spoločníkom obchodnej spoločnosti PMS, s.r.o. Spoločnosť Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o. dnes užíva budovy Mestskej polikliniky na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 23.10.2006, uzatvorenej vo vtedy platnom ustanovení § 6 ods. 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (*Obec môže uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä účel využitia majetku, čas trvania výkonu správy a práva a povinnosti zmluvných strán; obec nie je oprávnená dať súhlas tejto právnickej osobe na zriadenie záložného práva k majetku obce ani na jeho iné zaťaženie.*).

Novelou zákona o majetku obcí, konkrétne zákonom č. 258/2009 Z.z. sa upravil § 9, ktorý už neupravuje výkon správy obchodnou spoločnosťou.

Uvádzame výňatok z dôvodovej správy k vládnomu návrhu zákona (schválený pod číslom 258/2009 Z.z.):

Zákon už nebude upravovať inštitút zmluvy o výkone správy s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou. Tento zmluvný vzťah má iný obsah ako správa majetku obce rozpočtovými organizáciami a príspevkovými organizáciami. Podľa zákona o majetku obcí **správcom majetku obce** je len rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia, ktorú si obec zriadila podľa zákona o rozpočtových pravidlách. Tieto organizácie **nie sú** samostatnými subjektami vlastníckeho práva a na plnenie ich úloh im zriaďovateľ zverí svoj majetok do správy. Inštitút správy majetku verejnej správy je inštitútom verejného práva. **Obchodné spoločnosti a iné právnické osoby sú subjektami súkromného práva, a tiež samostatnými subjektami vlastníckeho práva.** Právnické osoby, s ktorými obec uzatvorila zmluvu o výkone správy svojho majetku, **vykonávajú správu cudzieho majetku.** Ide o obchodno-právny vzťah medzi dvomi subjektami vlastníckeho práva a jeho úprava v zákone o majetku obcí preto nie je opodstatnená. Obsah zmluvy o výkone správy môže byť riešený inými typmi zmlúv, ktoré sú upravené v našom právnom poriadku.

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Mesto Pezinok

Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

IČO: 00 30 50 22

DIČ: 2020662226

Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor

IBAN: SK02 5600 0000 0066 0200 6001

BIC: KOMASK2X

(ďalej uvedený ako **vlastník**)

a

Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.

Sídlo: Hollého 2, 902 01 Pezinok

IČO: 36 366 277

DIČ: 2022206087

Štatutárny orgán: konateľ Mgr. Oliver Solga, Ing. Juraj Pátek

Konanie menom spoločnosti: Konatelia konajú za spoločnosť každý samostatne a to tak, že k napísanému alebo iným spôsobom zobrazenému obchodnému menu spoločnosti pripoja svoj podpis

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Označenie registra: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I

Číslo registra: Oddiel: Sro, Vložka číslo: 40920/B

IBAN: SK42 5600 0000 0066 0625 0001

BIC: KOMASK2X

(ďalej uvedený ako **správca**)

Článok II. Predmet a účel zmluvy

- (1) Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie správy majetku, a to nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, budovy Mestskej polikliniky, na uliciach Kalinčiakovej, Moyzesovej, resp. Hollého v Pezinku:

stavby

súpisné číslo **1078** na parcele číslo 4769, popis stavby: Poliklinika

súpisné číslo **1654** na parcele číslo 4753/2, popis stavby: Poliklinika

súpisné číslo **1654** na parcele číslo 4754, popis stavby: Poliklinika

druh stavieb 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

pozemky registra "C"

parcelné číslo **4753/1**, výmera 1269 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

parcelné číslo **4753/2**, výmera 918 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

parcelné číslo **4754**, výmera 442 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

parcelné číslo **4769**, výmera 704 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

- (2) Mesto Pezinok je vlastníkom týchto nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa listu vlastníctva č. 4234, pre katastrálne územie Pezinok.

- (3) Správca je obchodná spoločnosť so 100% majetkovou účasťou Mesta Pezinok, ktorej predmetom činnosti je okrem iných aj:
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb s ním spojených - správcovská činnosť
 - obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
 - činnosť v oblasti nehnuteľností - správcovská činnosť
- (4) Uznesením MsZ č. .../2016 zo dňa 09.06.2016, Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo túto zmluvu o výkone správy.
- (5) Táto zmluva je zmluvou podľa ustanovenia § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- (6) Vlastník odovzdáva správcovi predmet správy a správca bude predmet správy užívať na efektívny výkon správy majetku, zabezpečenie všetkých povinností správcu majetku, vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok III. Splnomocnenie

Vlastník týmto splnomocňuje správcu na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy. Plná moc je udelená správcovi a účinná odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do jej ukončenia.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

- (1) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, ustanovenia, technické normy a ustanovenia zmluvy.
- (2) Správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníka je povinný vykonávať nasledujúce činnosti:
- I. vykonávať bežné opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku prislúchajúceho k majetku podľa požiadaviek vlastníka a v súlade s právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníka s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníka pred vlastnými
 - II. zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre nájomcov nebytových priestorov:
 - a) dodávka tepla na ÚK
 - b) dodávka teplej úžitkovej vody
 - c) dodávka pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd
 - d) odvádzanie zrážkových vôd
 - e) energiu spoločných častí nebytových priestorov
 - f) prevádzku výťahov
 - g) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení budov a prístupového chodníka
 - h) odvoz a likvidácia odpadu (KO a NO)
 - i) zabezpečenie prevádzky zariadení na príjem televízneho a rozhlasového signálu
 - j) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a zariadení budov
 - k) požiarnu ochranu spoločných častí budov
 - l) ďalšie služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodli.
 - III. zabezpečiť priebežné kontroly, zabezpečiť revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách
 - IV. zabezpečiť prehliadky a kontroly spoločných priestorov, spoločných častí a zariadení budov (strecha, fasáda, maľba, nátery, rozvody SV a TUV, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šacht, požiarne rozvody a hydranty a pod.)
 - V. zabezpečiť kontrolu a prehliadky, výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií.
- (3) Správca je povinný zabezpečiť vedenie právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činnosti uvedených v odseku 2, a to:
- I. v oblasti agendy nájmu nebytových priestorov vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov, vymáhanie pohľadávok, prešetruje a vybavuje sťažnosti,

oznámenia a podnety od nájomcov nebytových priestorov, ktoré súvisia so správcovstvom. Sleduje, či sú dané dôvody na vypovedanie nájmu a uplatňuje tieto práva na súde.

- II. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: v úzkej spolupráci s príslušným oddelením Mestského úradu v Pezinku projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a ich harmonogramy revízií, bežné opravy spoločných častí a zariadení budov, príslušenstva budov, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu nájomcov nebytových priestorov.
- III. predkladá návrhy na potreby investičných akcií na majetku Mesta.
- IV. v oblasti finančno-ekonomickej agendy: stará sa o zverené finančné prostriedky, vypočítava nájomcom nebytových priestorov výšku zálohových platieb na úhradu za energie a služby spojené s nájmom nebytových priestorov. Pri stanovení výšky vychádza vždy z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúcich rokov, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vykoná ročné vyúčtovanie plnení za služby do 28.02., vedie evidenciu faktúr, účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia.

- (4) Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb, len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zmeny poskytovaných služieb po predchádzajúcom oznámení nájomcom NP.
- (5) Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dodržiavať povinnosti zo zákona o verejnom obstarávaní.
- (6) Správca je povinný umožniť vlastníčkovi majetku na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy budov.
- (7) Správca je povinný informovať vlastníka o všetkých závažných skutočnostiach, ktoré so správou majetku súvisia, najmä ak je ohrozené zdravie a život občanov. Ak ide o prípady ohrozenia života a zdravia, ktorých riešenie presahuje rozsah právomoci správcu, vlastníka najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia správcu zaujme k veci svoje stanovisko.
- (8) Správca vedie evidenciu hospodárenia a po uplynutí kalendárneho roka predkladá komplexnú správu o svojej činnosti najneskôr do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI.

Práva a povinnosti vlastníka

- (1) Správca rešpektuje pôsobnosť hlavného kontrolóra Mesta na jeho činnosť v medziach tejto zmluvy.
- (2) Vlastník je povinný informovať správcu o všetkých skutočnostiach zo svojej činnosti, ktoré sú závažné pre výkon správy a bezodkladne mu zasielať všetky písomnosti zo svojej činnosti, ktoré sa týkajú predmetu zmluvy. Ak vlastníka nesplní túto povinnosť, nesie zodpovednosť za spôsobené následky.
- (3) Vlastník nebude, s výnimkou vydaných pokynov primátora pre výkon správy, zasahovať do činnosti správcu.
- (4) Oprávnené osoby. Za vlastníka sú okrem primátora v jednotlivých oblastiach oprávnení rokovať a zaujímať stanoviská, jednotliví vedúci oddelení Mestského úradu v Pezinku.
- (5) Vlastník je povinný majetok odpisovať a vytvárať fond reprodukcie.
- (6) Vlastník rozhoduje o použití fondu reprodukcie na investičné akcie s prihliadnutím na navrhované priority správcu z hľadiska bezpečnosti a hygieny.
- (7) Vlastník je povinný majetok poistiť.
- (8) Vlastník rozhodne o finančnom vysporiadaní zisku alebo straty za príslušné účtovné obdobie.
- (9) Vlastník a správca sa zaväzujú pokúsiť sa všetky prípadné spory riešiť predovšetkým spoločným rokovaním s cieľom dospieť k obojstranne prijateľnej dohode.

Článok VI.

Trvanie zmluvy

- (1) Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (2) Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 6 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

Článok VII.

Finančné vzťahy

- (1) Vlastník za výkon správy nebude platiť žiadnu odplatu.
- (2) Výkon správy zo strany správcu bude bezodplatný.

Článok VIII. Zrušovacie ustanovenia

Táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú zmluvu o výkone správy zo dňa 23.10.2006 medzi zmluvnými stranami, uzavretá na dobu neurčitú, ktorá týmto stráca platnosť a účinnosť.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- (2) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- (3) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou osobitne upravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- (4) Zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, tri exempláre pre vlastníka a dva pre správcu.

V Pezinku, dňa

V Pezinku, dňa

.....
Mesto Pezinok
Mgr. Oliver Solga, primátor

.....
Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.
Ing. Juraj Pátek



