

MESTSKÝ ÚRAD ZLATÉ MORAVCE

V Zlatých Moravciach 28.06.2012

Číslo materiálu:

230/2012 - MsZ

Mestskému zastupiteľstvu
v Zlatých Moravciach

k bodu: **Návrh zmluvy o budúcej nájomnej zmluve - ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o.
(prístavba CVČ)**

Predkladá:

Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta

Spracoval:

JUDr. Mária Vozárová
Právnička MsÚ

Napísal:

JUDr. Mária Vozárová
Právnička MsÚ

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach

p r e r o k o v a l o

Návrh Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve - z dôvodu, že Mesto Zlaté Moravce a spoločnosť ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o. majú záujem na spolupráci na stavbe prístavby stolnotenisovej haly k budove Centra voľného času tak, že spoločnosť ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o. predložila návrh a zaviazala sa financovať túto prístavbu v plnom rozsahu z vlastných finančných prostriedkov, návrh Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi Mestom Zlaté Moravce a spoločnosťou ENERGOSTROJ Mochovce s.r.o.

s c h v a ľ u j e

návrh Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi Mestom Zlaté Moravce a spoločnosťou ENERGOSTROJ Mochovce s.r.o., so sídlom: Elektráreň Mochovce, 935 39 Mochovce, IČO: 31440029, predmetom ktorej bude prenájom nebytových priestorov, ktoré sa budú nachádzať v „novej“ prístavbe budovy Centra voľného času, Rovňanova 7, v Zlatých Moravciach súpisné č. 2062, postavenej na pozemku - parcela KN registra „C“ parc. č. 2601/17, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1353 m² (tzv. nová stolnotenisová hala), ktorej výstavbu bude v plnom rozsahu financovať spoločnosť ENERGOSTROJ Mochovce s.r.o., a to na dobu 20 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy za

nájomné vo výške 1,- euro ročne.

p o v e r u j e

primátora mesta Zlaté Moravce podpísaním Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi Mestom Zlaté Moravce a spoločnosťou ENERGOSTROJ Mochovce s.r.o., so sídlom: Elektrárň Mochovce, 935 39 Mochovce, IČO: 31440029, predmetom ktorej bude budúci prenájom nebytových priestorov, ktoré sa budú nachádzať v „novej“ prístavbe budovy Centra voľného času, Rovňanova 7, v Zlatých Moravciach súpisné č. 2062, postavenej na pozemku - parcela KN registra „C“ parc. č. 2601/17, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1353 m²

podpis predkladateľa

Dôvodová správa

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve - ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o. (prístavba CVČ)

Predmetný návrh je predkladaný mestskému zastupiteľstvu ako ďalší krok, ktorý nadväzuje na predošlé uznesenie mestského zastupiteľstva č. 312/2012 zo dňa 26.4.2012, ktorým mestské zastupiteľstvo vyslovilo súhlas so zámerom prístavby stolnotenisovej herne k budove CVČ, Rovňanova 7, Zlaté Moravce s tým, že všetky náklady spojené s touto investíciou a zámerom znáša v plnom rozsahu investor, ktorý predložil mestu tento zámer – spoločnosť ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o.

Pri realizácii uvedeného zámeru bola zo strany uvedenej spoločnosti predložená požiadavka o uzatvorenie Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, ktorou majú byť usporiadané medzi Mestom Zlaté Moravce a touto spoločnosťou vzťahy tak, aby spoločnosť, ktorá investuje finančné prostriedky do prístavby stolnotenisovej haly v budove CVČ, ktorá bude majetkom mesta, mohla tieto priestory po dobu 20 rokov užívať za nájomné vo výške 1,- euro, čo by zohľadnilo výšku vložených investícií.

Po vydaní kolaudačného rozhodnutia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí užívanie predmetnej prístavby stolnotenisovej haly k budove CVČ Zlaté Moravce bude na rokovanie Mestského zastupiteľstva predložený na schválenie prenájmu predmetných priestorov na dobu 20 rokov za nájomné 1,- euro ročne, a to ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so znením článku 9 ods. 1 písm g) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce.

Zmluva o uzavretí budúej zmluvy o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa § 50a a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Mesto Zlaté Moravce

1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

IČO: 00308676

DIČ: 2021058787

Zastúpené: Ing. Petrom Lednárom, CSc., primátorom

ďalej aj ako „b u d ú c i p r e n a j í m a t e ľ“

a

ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o.

Sídlo: Elektráreň Mochovce, 935 39 Mochovce

IČO: 31 440 029

DIČ: 2020402307

IČ DPH: SK2020402307

Zastúpený: Ing. Petrom Kubom, konateľom

ďalej aj ako „b u d ú c i n á j o m c a“

Čl. I.

1. Budúci nájomca sa dohodol s budúcim prenajímateľom na spolupráci na stavbe prístavby stolnotenisovej haly k budove Centra voľného času (CVČ) Zlaté Moravce, Rovňanova 7, Zlaté Moravce (bližšia špecifikácia nehnuteľnosti podľa stavu aktuálneho v čase uzavretia tejto zmluvy je uvedená v bode 1.1. znenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov), ktorá je vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce tak, že stavebníkom predmetnej prístavby bude Mesto Zlaté Moravce, pričom spoločnosť ENEROSTROJ Mochovce, s.r.o. sa zaviazala financovať túto prístavbu v plnom rozsahu z vlastných finančných prostriedkov, pričom Mesto Zlaté Moravce sa zaväzuje zabezpečiť použitie stavebných mechanizmov, ktoré sú vo vlastníctve Technických služieb Mesta Zlaté Moravce. So zámerom prístavby stolnotenisovej herne k budove CVČ vyslovilo mestské zastupiteľstvo mesta Zlaté Moravce súhlas na 14. zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 26.4.2012 unesením č. 312/2012.

2. Budúci nájomca a budúci prenajímateľ sa z dôvodu uvedeného v ods. 1 dohodli, že budúci prenajímateľ a budúci nájomca uzatvoria do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí užívanie predmetnej prístavby stolnotenisovej haly k budove CVČ Zlaté Moravce zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá bude obsahovať nasledovné ustanovenia:

Z m l u v a o n á j m e n e b y t o v ý c h p r i e s t o r o v,

ktorú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzavreli medzi sebou

Mesto Zlaté Moravce

1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

IČO: 00308676

DIČ: 2021058787

Zastúpené: Ing. Petrom Lednárom, CSc., primátorom
ďalej aj ako „p r e n a j í m a t e ľ“

a

ENERGOSTROJ Mochovce, s.r.o.

Sídlo: Elektráreň Mochovce, 935 39 Mochovce

IČO: 31 440 029

DIČ: 2020402307

Zastúpený: Ing. Petrom Kubom, konateľom

ďalej aj ako „n á j o m c a“

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinné od 11.07.2011 v znení jeho dodatku účinného od 02.12.2011, sa dohodli na uzavretí tejto Nájomnej zmluvy, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru o výmere m², ktorý sa nachádza v „novej“ prístavbe budovy Centra voľného času (ďalej aj ako „CVČ“), Rovňanova 7, v Zlatých Moravciach (tzv. nová stolnotenisová hala), súpisné č. **2062**, postavenej na pozemku - parcela KN registra „C“ parc. č. 2601/17, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1353 m². Nehnutelnosti (t.j. stavba i pozemok) sú zapísané na **LV č. 3453**, pre okres: Zlaté Moravce, obec: Zlaté Moravce, katastrálne územie: Zlaté Moravce, vedenom Správou katastra Zlaté Moravce („predmet nájmu“).

1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do užívania nebytový priestor podľa bodu 1.1 tohto článku zmluvy nachádzajúci sa v nehnuteľnosti opísanej v bode 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej tiež „nebytový priestor“).

1.3 Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. II.
Účel nájmu

2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytový priestor za účelom jeho využívania na športovo-spoločenské účely (najmä stolný tenis). Spolu s predmetnom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj prislúchajúce sociálne zariadenia. Doba prenájmu je v čase od 14.00 hod do 22.00 hod denne. Po dohode s riaditeľom CVČ, resp. prenajímateľom je možné využívanie predmetu nájmu pre športovú činnosť CVČ aj v čase určenom nájomcovi, ak nebude priestor obsadený nájomcom.

2.2 *Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.*

2.3 *Nájomca je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou len so súhlasom prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.*

Čl. III.

Nájomné a platby na služby

3.1 *Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške **1,- euro ročne a 1,- euro ročne za dodávku médií (el. energie, vody, tepla)**, t.j. spolu **2,-eurá ročne celkom**. Dohodnutá výška nájmu bola dohodnutá s ohľadom na investíciu, ktorú nájomca vložil do výstavby predmetného nebytového priestoru, nakoľko výstavba prístavby budovy definovanej v bode 1.1. tejto zmluvy bola realizovaná z finančných prostriedkov nájomcu, preto zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že nájomné je primerané a jeho výška nemôže byť dôvodom na určenie neplatnosti tejto zmluvy. **Nájomné** sa nájomca zaväzuje platiť ročne na účet prenajímateľa č. **33422162/0200**, variabilný symbol **31440029**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu najneskôr do 31.3. príslušného kalendárneho roka za podmienky, že prenajímateľ doručí nájomcovi faktúrou na úhradu ročného nájomného vždy najneskôr do 20.3. príslušného kalendárneho roka. Ak daňový doklad prenajímateľom nebude vystavený a doručený, nepokladá sa to za nesplnenie povinnosti nájomcu uhradiť prenájom (nesplnenie §9, ods.2 písm. b zákona č. 116/1990 Zb.)*

3.2 *V platbách podľa ods. 3.1 tejto zmluvy sú obsiahnuté všetky platby za služby a úhrady spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom t.j. nájomca nemá povinnosť uhrádzať prenajímateľovi žiadne ďalšie poplatky predovšetkým za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.*

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

4.1 *Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **20 rokov**, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.*

4.2 *Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:*

- a) *uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,*
- b) *písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo*
- c) *uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade a výhradne podľa ust. §9 ods. 2 ods a), b), d) alebo g) zák. č. 116/1990 Zb. zo strany prenajímateľa alebo ods. 3/ písm. b/ alebo c/ zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu.*

4.3 Výpovedná lehota v prípade dania výpovede je 8 mesiacov a začína sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane; ak by výpovedná lehota mala uplynúť neskôr ako je celková dohodnutá doba nájmu, končí sa nájomný vzťah uplynutím doby nájmu podľa bodu 4.1. zmluvy.

4.4 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

5.4 V prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu pred dobou nájmu dohodnutou v bode 4.1. zmluvy dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou nájomcu z dôvodov na strane prenajímateľa, zaväzuje sa prenajímateľ vrátiť nájomcovi alikvótnu časť investície. Nájomca, podľa Projektu prístavby novej stolnotenisovej haly investuje sumu 125 000,-€, pričom alikvótna časť investície, ktorá má byť prenajímateľom vrátená, bude vypočítaná ako suma investície / 240 mesiacov * počet mesiacov, počas ktorých mal nájom ešte trvať do uplynutia 240 mesiacov. Súčasne sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi poskytnúť do užívania iný priestor za účelom jeho využívania na športovo-spoločenské účely (najmä stolný tenis), ktorý zodpovedá predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, najmä z pohľadu výmery priestoru a intenzity jeho osvetlenia.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

5.1 Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru bude znášať prenajímateľ.

5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore alebo iných priestoroch prenajímateľa, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

5.3 Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.

5.5 Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné protipožiarne, hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

6.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

6.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.

6.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa ustanovenia § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Zlaté Moravce, ktorým je stránka Mesta Zlaté Moravce.

6.4 Mestské zastupiteľstvo mesta Zlaté Moravce schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov prenájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na zasadnutí Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce konanom dňa, uznesením č.

6.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.

6.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Zlatých Moravciach, dňa.....

V Zlatých Moravciach, dňa.....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Čl. II.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na stránke budúceho prenajímateľa.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre budúceho nájomcu, ostatné rovnopisy obdrží budúci prenajímateľ.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe jej slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
4. S obsahom tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve vyslovilo súhlas mestské zastupiteľstvo mesta Zlaté Moravce na svojom zasadnutí dňa uznesením č.

V Zlatých Moravciach, dňa

.....
Za ENERGOŠTROJ Mochovce, s.r.o.
Ing. Peter Kuba
Konateľ

.....
za Mesto Zlaté Moravce
Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta