

Stanovisko

k Zmluve o nájme nehnuteľností MsÚ č. 97/2010 – Mesto Vysoké Tatry (CRT)

Účelom podpísania kontrolného listu zo strany právneho oddelenia je zistiť súlad uzatvárajúcej zmluvy so všeobecnou právnou úpravou .

Vecnú stránku (a teda aj dojednávanie konkrétnych zmluvných podmienok za PSK a následne aj sledovanie plnenia dohodnutých podmienok) garantuje odbor strategického rozvoja .

Predmetná zmluva bola opakovane konzultovaná na právnom oddelení. Právne oddelenie predložený návrh pripomienkovalo. Nie všetky pripomienky boli druhou zmluvnou stranou akceptované, znenie niektorých ustanovení zmluvy bolo pozmenené.

Konečná verzia zmluvy je v súlade s Občianskym zákonníkom, avšak – z dôvodu opatrnosti - upozorňujem vecného garanta na znenie bodu 7.7. a 8.11., ktoré nie sú dojednané v súlade s návrhom právneho oddelenia.

Terajšie znenie **bodu 7.7.** nie je jednoznačné – PSK nevie ako bude v budúcnosti vysporiadaná ním vynaložená investícia v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dojednanej doby a znenie **bodu 8.11.** môže byť v budúcnosti pre PSK nevýhodné – PSK nemusí mať záujem na predĺžení nájmu a ak bude mať záujem na finančnej náhrade bude pravdepodobne nutné domáhať sa tohto nároku súdnou cestou.



JUDr. Mária Lukáčiková
Právne oddelenie

Z M L U V A
o nájme nehnuteľností
MsÚ č. 97/2010
uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. Obč. zákonníka

I.
Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ : **Mesto Vysoké Tatry**
So sídlom: Vysoké Tatry, 062 01 Starý Smokovec 1
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor
IČO: 00326585
Bankové spojenie: VÚB a.s., Poprad, č. ú. 26925-562/0200
- 1.2 Nájomca : **Prešovský samosprávny kraj**
So sídlom: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
Zastúpený: MUDr. Peter Chudík, predseda
IČO: 37870475
Bankové spojenie:

II.
Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností: Penzión Devín Dolný Smokovec s.č. 2, nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 76/1 vo výmere 306m² zastavané plochy a nádvoria, č.75/6 vo výmere 235m² zastavané plochy a nádvoria a č.75/7 52m² zastavané plochy a nádvoria, s prislúchajúcou prístupovou cestou parc. č. 76/3 51m² zastavané plochy a nádvoria a č.76/2 101m² zastavané plochy a nádvoria a pozemkov parc. č. 75/1 599m² záhrady, č.75/3 77m² záhrady, č.75/4 245m² záhrady a č.75/5 498m² záhrady k. ú. Starý Smokovec. Snímka z katastrálnej mapy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti vrátane príslušenstva tak ako je uvedené v čl. II, ods. 2.1.
- 2.3 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy, uvedený v čl. II. bod 2.2 spolu s hnutel'ným majetkom, ktorý tvorí vnútorné vybavenie a interiér objektu a ktorého inventúrny súpis tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 2.4 Predmet nájmu je v užívania schopnom stave s potrebou rekonštrukcie vybraných častí objektu a technických zariadení, ktorých špecifikácia je predmetom prílohy č. 3

III.
Účel nájmu

- 3.1 Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:
- zriadenia a prevádzkovania Centra rozvoja turizmu Prešovského samosprávneho kraja pre oblasť Vysokých Tatier (ďalej len „Centrum“)
 - organizácie pracovných stretnutí, školení, seminárov a ďalších vzdelávacích, odborných a spoločensko-kultúrnych podujatí
 - poskytovania súvisiacich podporných služieb a činností zabezpečujúcich udržateľnosť a prevádzku Centra vrátane zriaďovania projektových kancelárií a poskytovania priestorov pre partnerské organizácie Centra v zmysle Stanov Centra.

Mokoš

IV. Doba trvania nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu na dobu určitú od 01. augusta 2010 do 31. júla 2020.
- 4.2 Zmluvu o nájme schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Vysokých Tatrách uzn. č.38/2010 dňa 21.7.2010. Výpis z uznesenia tvorí prílohu č.4.

V. Cena za nájom

- 5.1 Nájomné je určené v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách uznesením č. 30/2009 zo dňa 4.11.2009 a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Výška nájomného počas celej doby nájmu predstavuje spolu sumu 225.000 EUR: slovom: dvestodvadsaťpäť tisíc EUR, ročne 22.500 EUR a mesačne 1.875 EUR.
- 5.3 Ďalšie prevádzkové náklady, napr. spotrebu elektrickej energie, plynu, vody, odvoz komunálneho odpadu, služby telekomunikácií a pod. hradí nájomca na základe ním uzatvorených zmlúv s dodávateľmi týchto služieb.

VI. Splatnosť nájomného

- 6.1 Nájomné sa započíta s výškou investície podľa uznesenia vlády č. 820 zo dňa 25. novembra 2009, časť B.8. za účelom zriadenia Centra pre rozvoj turizmu PSK pre oblasť Vysokých Tatier nájomcu do predmetu nájmu.
- 6.2 V prípade nezrealizovania minimálne 20% investície podľa bodu 6.1. do 31.12.2010 sa s účinnosťou od 1.1.2011 bude nájomné splácať mesačnými splátkami nájomného vždy k 15. dňu príslušného mesiaca za ktorý sa nájom má zaplatiť a nájom za rok 2010 sa doplatí v splátke nájomného za január 2011.
- 6.3 Variabilný symbol pre platbu nájomného je každoročne určený vydaným platobným výmerom na príslušný kalendárna rok.
- 6.4 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.2 Nájom je možné ukončiť aj na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výpoveďou, písomnou formou.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli na 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po jej doručení. Výpoveď musí byť písomná, doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli na výpovedných dôvodoch nasledovne:
 - prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď, ak tento nedodržiava zmluvne dohodnuté podmienky nájmu
 - ak nájomca zmení dohodnutý účel užívania prenajatej nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - ak nájomca svojou činnosťou poškodzuje predmet nájmu, a to napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa
 - nájomca môže ukončiť nájom výpoveďou aj bez udania dôvodu

M. H.

- 7.5 V prípade nezaplatenia troch dohodnutých splátok nájomného, napriek upozorneniu prenajímateľa, tento si vyhradzuje voči nájomcovi právo odstúpenia od zmluvy.
- 7.6 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní priestorov sa spíše záznam.
- 7.7 V prípade ukončenia nájmu z dôvodov podľa ods. 7.4 alebo 7.5 pred uplynutím dohodnutej doby si nájomca nebude uplatňovať od prenajímateľa finančnú náhradu zrealizovaných investícií v rozsahu podľa prílohy č. 3 do predmetu nájmu. Spôsob vysporiadania nezapočítanej výšky zrealizovaných investícií bude predmetom samostatnej dohody zmluvných strán napríklad vo forme majetkovej kompenzácie, vzájomným započítaním iných zmluvných záväzkov, poskytnutím služieb alebo iného plnenia a pod.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje investovať do objektu a vybavenia Centra investičné prostriedky získané v zmysle uznesenia Vlády Slovenskej republiky č. 820 zo dňa 25. novembra 2009, časť B.8. za účelom zriadenia Centra pre rozvoj turizmu Prešovského samosprávneho kraja pre oblasť Vysokých Tatier vo výške 225.000,- EUR. Prenajímateľ súhlasí s vykonaním zmien na predmete nájmu v rozsahu podľa prílohy č. 3. s tým, že úhrada nákladov bude financovaná z prostriedkov ako je vyššie uvedené. Na realizáciu investícií a opráv podľa tohto bodu sa nepoužije postup podľa prvej a druhej vety čl. 8.8.
- 8.2 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do 7 kalendárnych dní odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy. O prebratí objektu do nájmu sa spíše protokol so špecifikáciou zistených prevádzkových a funkčných závad.
- 8.3 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi pri fyzickom odovzdaní nehnuteľností aj existujúce platné revízne správy vyhradených technických zariadení vzťahujúcich sa k predmetu nájmu a vyplývajúcich z platnej právnej úpravy.
- 8.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu za účelom preverovania dodržiavania zmluvných podmienok nájmu, účelu nájmu a zisťovania technického stavu objektu.
- 8.5 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.6 Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu Centru a jeho zmluvným partnerom (Združenie cestovného ruchu Vysoké Tatry, SACR a ďalší). Nájomca zmluvne zabezpečí dodržiavanie všetkých podmienok tejto zmluvy podnájomníkmi. Nájomca sa zaväzuje, že cena za podnájom nepresiahne dohodnutú výšku nájmu.
- 8.7 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenajímateľovi.
- 8.8 Počas doby trvania nájmu nájomca je oprávnený vynakladať ďalšie investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pred začatím prác nájomca predloží žiadosť,

Muhar

projekt a rozpočet prác a súhlas stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam a vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú odpočítané z nájmu. V prípade, že nájomné za celú dohodnutú dobu nájmu bude už započítané s výškou investície podľa bodu 6.1, uplatní sa postup podľa § 667 Občianskeho zákonníka a výška zhodnotenia sa premietne do proporcionálneho predĺženia doby nájmu.

- 8.9 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu vykonáva nájomca počas doby nájmu na vlastné náklady bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 8.10 S cieľom zabezpečiť použitie účelovo a termínovo viazaných investičných prostriedkov z rezervy Vlády SR s najneskorším termínom zúčtovania ich použitia do 31.12.2011 sa zmluvné strany zaväzujú poskytovať si vzájomnú súčinnosť tak, aby tieto investičné prostriedky mohli byť v maximálnej miere použité už do 31.12.2010. Nečinnosť alebo marenie spolupráce druhej zmluvnej strany ktoré ohrozí použitie finančných prostriedkov podľa predchádzajúcej vety môže byť sankcionované po predchádzajúcej výzve doručenej druhej zmluvnej strane zo strany nájomcu alebo prenajímateľa s lehotou obnovenia poskytovania potrebnej súčinnosti do 1 mesiaca formou zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR.
- 8.11 Pokiaľ nájomcovi vznikne nárok na primeranú zľavu z nájomného alebo mu nevznikne nárok na úhradu nájomného z dôvodov uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka v čase, keď už dôjde k započítaniu podľa bodu 6.1 tejto zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje po uplatnení práva na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného v súlade s § 675 Občianskeho zákonníka primerane predĺžiť dobu nájmu.

IX.

Poistenie predmetu nájmu

- 9.1 Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať poistenie za budovu v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej prenajímateľom, ktorá obsahuje poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu živelnou udalosťou.
- 9.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

X.

Záverečné ustanovenia

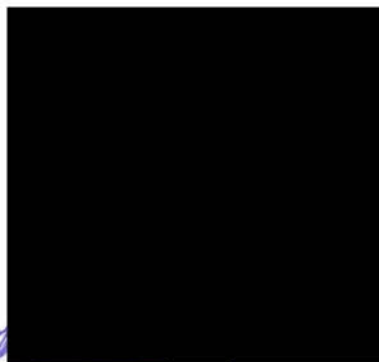
- 10.1 Táto zmluva je platná a účinná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 10.2 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme .
- 10.3 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len písomne, číslovanými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 10.4 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 10.5 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 10.6 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Podpísaním tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce zmluvy.

Prílohy:

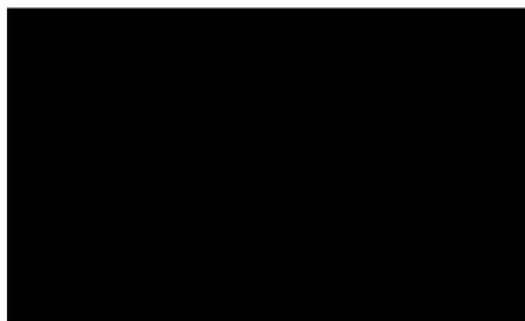
- č. 1 - Snímka z katastrálnej mapy
- č. 2 - Inventúrny súpis interiérového vybavenia objektu
- č. 3 - Zoznam častí objektu určených na opravu, rekonštrukciu alebo výmenu
- č. 4 - Výpis z uznesenia MZ vo Vysokých Tatrách č. 38/2010 zo dňa 21.7.2010

V Starom Smokovci dňa 21.07.2010

V Prešove dňa 30 JUL 2010



prenajímateľ



nájomca

mark