



Materiál na rokovanie
5. (mimoriadneho) zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, dňa 23.05.2019

Návrh na schválenie nakladania s nehnuteľnosťou – dlhodobého prenájmu nehnuteľného majetku mesta za účelom zriadenia komunitného centra – priestorov budovy Koruna v katastrálnom území Šamorín z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzným nariadením mesta Šamorín č. 3/2015 o Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šamorín - nezisková organizácia Kľúč n.o.

Predkladá: Csaba Orosz, primátor mesta
Spravodajca: Ing. Edit Bauer, predsedníčka komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej
Vypracoval: kolektív pracovníkov MsÚ
Prerokovali: komisia výstavby a územnej správy, dňa 26.03.2019
komisia sociálna, zdravotná a bytová, dňa 19.03.2019

Dôvodová správa:

Mesto Šamorín prostredníctvom MsÚ bolo oslovené neziskovou organizáciou Kľúč ohľadom prenájmu priestorov v rámci budovy Koruna. Jedná sa o 3 miestnosti na 1. poschodí, ktoré momentálne sú svojim stavebnotechnickým stavom nevhodné na využitie. Účelom prenájmu je zriadenie Komunitného centra v rámci mesta Šamorín.

Komunitné centrum, ako inštitucionálne zariadenie, poskytuje predovšetkým primárne programy reagujúce na aktuálne páľčivé problémy a potreby miestnej komunity. Cieľom a poslaním komunitných centier, ktoré na Slovensku vykonávajú svoju zásluhnú činnosť, je poskytnutie komplexnej služby jednotlivcovi, rodine ako aj celej miestnej komunite, ktorá z rôznych dôvodov nemá možnosti na svoju vlastnú pomoc, sociálnu mobilitu, získavanie sociálnych zručností či vlastnú seberealizáciu. Okrem hlavného cieľa a poslania má každé komunitné centrum podľa aktuálnej potreby a miestnych problémov obyvateľov aj ďalšie špecifické ciele. Ide napríklad o podporu zmysluplného trávenia voľného času, prezentovanie svojej kultúry, zvykov, tradícií, pomoc pri uplatňovaní sa na trhu práce, prevenciu nežiadúcich patologických javov v týchto komunitách, podporu počas vzdelávania; pričom všetky služby a podpora komunitných centier občanovi by mali viesť k jeho integrácii a svojbytnosti.

Cieľovými skupinami komunitného centra v Šamoríne, na ktoré by boli v prvom rade smerované aktivity centra sú:

1. deti predškolského veku (3-6 rokov);
2. deti počas plnenia povinnej školskej dochádzky (7-16 rokov);
3. mládež a mladí dospelí (16-21 rokov);

Na poskytovanie týchto služieb je potrebné adekvátne materiálno-technické vybavenie. Od toho výrazne závisí v akej forme a kvalite sa dané služby ponúkajú.

Nezisková organizácia na zabezpečenie adekvátneho materiálno technického zariadenia ako aj na technické zabezpečenie prenajatých priestorov podala projektový zámer na RO – SORO na zriadenie a prevádzku komunitného centra v Šamoríne spolu s predbežným rozpočtom projektu. Tento projektový zámer bol schválený. Na základe toho je možné, aby Kľúč n. o., ako žiadateľ podala žiadosť o nenávratný finančný príspevok, v rámci ktorej je potrebné

predložiť Zmluvu o dlhodobý prenájom minimálne na 12 rokov na tie priestory, v ktorých organizácia plánuje zriadenie centra s možnosťou prednostného práva predĺženia nájmu. V rámci dotácie z Európskeho sociálneho fondu by boli poskytnuté peniaze žiadateľovi aj na rekonštrukciu týchto priestorov, vzhľadom na ich súčasný stav. Na rekonštrukciu priestorov má mesto Šamorín vypracovaný stavebný projekt, a vydané právoplatné stavebné povolenie, pričom sa aktualizuje aj rozpočet na rekonštrukčné práce 1. poschodia budovy Koruna.

Komunitné centrum by bolo zriadené v priestoroch 2.06, 2.05 a 2.08 podľa priloženej projektovej dokumentácie. Vzhľadom na skutočnosť, že budova je v zlom technickom stave pred zriadením je potrebná rekonštrukcia týchto priestorov spolu so súvisiacimi priestormi, ako sociálne zariadenie - záchody (2.11), chodba (2.03, 2.01, 2.07), schodisko (2.02) a výťah (0.01).

Priestory 2.06,2.05, 2.08 by boli poskytnuté na dlhodobý prenájom (na 12 rokov) pre neziskovú organizáciu Kľúč n. o. za účelom zriadenia komunitného centra v Šamoríne pod podmienkou, že nájomca zabezpečí rekonštrukčné práce v zmysle projektu na stavebné povolenie.

Nezisková organizácia Kľúč, n.o., v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 213/1997 Z.z. v znení neskorších predpisov poskytuje všeobecne prospešné služby sociálnej pomoci a humanitárnej starostlivosti ako:

- Ochrana ľudských práv a základných slobôd,
- Služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti.

Nezisková organizácia ďalej poskytuje všeobecne prospešné služby najmä vykonávaním opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately na predchádzanie vzniku krízových situácií v rodine.

Zámer na prenájom nehnuteľného majetku bol schválený uznesením MsZ v Šamoríne dňa 28.03.2019 v zmysle Zbierky uznesení čiastky č. 3/2019/III.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom mimoriadnom zasadnutí dňa 23.05.2019 po návrhu na schválenie uzatvorenia nájomnej zmluvy na dlhodobý prenájom priestorov budovy Koruny z dôvodu hodného osobitného zreteľa v katastrálnom území Šamorín

A/ Schvaľuje

prenájom nehnuteľnosti – 3 miestností na I. poschodí v rámci objektu Koruna so s.č. 808, s čím súvisí aj používanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení v budove Koruny na pozemku registra „C“ parc.č. 2607/1 o celkovej výmere 534m² ako zastavané plochy a nádvoria vedený na LV č. 870

- pre účely zriadenia Komunitného centra neziskovou organizáciou Kľúč n.o. so sídlom Rezedová 1488/16, 821 01 Bratislava-Ružinov
- v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a § 16 ods.5 písm. c) VZN č. 3/2015 Všeobecne záväzného nariadenia
- **s výškou nájmu 1,-Eur**
- **na dobu 12 rokov**

Odôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa:

V danom prípade mesto prihliada na to, že ide o verejný záujem. Navrhovaným riešením je využitie majetku mesta, ktorý bude slúžiť verejnému účelu – zriadeniu komunitného centra v rámci mesta, ktorého poslaním je vykonávanie záslužných činností a poskytovanie komplexnej služby jednotlivcom, rodinám odkázaným na sociálnu pomoc, čo je dôvodom hodného osobitného zreteľa na prenájom tohto majetku menovanému žiadateľovi v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a § 16 ods.5 písm. c) VZN č. 3/2015 Všeobecne záväzného nariadenia.

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Mesto Šamorín**
zastúpené : Csaba Orosz, primátor mesta
sídlo : Hlavná37, 93101 Šamorín
bank. spojenie : Všeobecná úverová banka a. s.
číslo účtu : SK32 0200 0000 0009 2142 0122
IČO : 00305723
DIČ : 2020370121

Nájomca : **Kľúč, n. o.**
zastúpené : PhDr. Dana Maňasová, PhD.
sídlo : Rezedová 1488/16, 82101 Bratislava
bank. spojenie : Tatra banka a. s.
číslo účtu : SK12 1100 0000 0026 6574 0029
IČO : 36077658
DIČ : 2021827511

Článok 2
Predmet zmluvy

- 1. Predmetom nájmu** podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory (kancelárie) nachádzajúce sa na prvom poschodí v budove Koruna súp. č. 808, postavenej na parcele CKN č. 2607/1, zastavané plochy a nádvorcia (severné a západné krídlo kláštora), na Hlavnej ulici v Šamoríne vedené Okresným úradom v Dunajskej Strede – katastrálny odbor, katastrálne územie Šamorín na liste vlastníctva číslo 870. Ide o tri miestnosti, a to miestnosť č. 2.05 v rámci projektovej dokumentácie vo výmere 24,03 m², miestnosť č. 2.06 vo výmere 19,52 m² a miestnosť č.2.08 vo výmere 47,54 m². Spolu ide o priestory vo výmere 91,09 m². S prenájomom nebytových priestorov súvisí aj používanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení v budove Koruna v celkovej výmere 148,75 m².

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do užívania predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zaväzuje sa prenajímateľovi pravidelne platiť dohodnuté nájomné.

Článok 3

Účel nájmu

1. Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využívania ako objektu na poskytovanie sociálnych služieb v komunitnom centre, a to pre občanov mesta Šamorín, najmä pre deti a mládež, jednotlivcom i rodinám a pod.

Článok 4

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu na dobu určitú do 31.12.2030, a to od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy .
2. Táto zmluva nadobúda účinnosti dňom nasledujúcim po splnení nasledovných kritérií:
 - platná a účinná zmluva o poskytnutí NFP na vytvorenie komunitného centra v meste Šamorín organizáciou Kľúč, n.o. a RO/SORO v programe IROP, v rámci výzvy IROP-PO2-SC211-2018-27,
 - zverejnenie zmluvy o nájme nebytových priestoroch na webovom sídle/úradnej tabuli mesta Šamorín.

Článok 5

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1,00 Eur (slovom: jedno euro)/ ročne z dôvodu vynaloženia investícií na úpravu a rekonštrukciu prenajatých priestorov zo strany nájomcu a poskytovania sociálnych služieb pre občanov mesta Šamorín.
2. Splatnosť nájomného je do 30.11. príslušného roku.
3. Nájomné uhrádza nájomca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje financovať prevádzku prenajatých priestorov na vlastné náklady, t.j. elektrina, voda, kúrenie a internet.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť obvyklú údržbu a neodkladne aj všetky bežné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca prevezme predmet nájmu od prenajímateľa odovzdávacím protokolom. Prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a v takom stave ho preberá.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel užívania, ktorý je zhodný s činnosťou uvedenou v zakladacej listine nájomcu. Nájomca bude poskytovať sociálne služby v súlade so zákonom č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v platnom znení.
5. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné opravy, úpravy, a rekonštrukčné práce bude vykonávať len na základe prenajímateľom schválených podkladov (na základe stavebného projektu, stavebného povolenia atď.)
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou. Zaväzuje sa predmet nájmu poistiť a dodržiavať všetky predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj ostatných súvisiacich právnych predpisov.
8. Nájomca môže na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy môžu len na základe vzájomného súhlasu.
10. Prenajímateľ resp. ním poverená osoba je oprávnený za prítomnosti zástupcu nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
11. Všetky zmeny na nehnuteľnostiach vyvolané zhodnotením sa stanú majetkom prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení tejto zmluvy budú vzájomne spolupracovať, a že sa budú navzájom bezodkladne informovať o všetkých okolnostiach týkajúcich sa tejto zmluvy.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Zmluva a nájomný vzťah ňou založený zaniká :
 - uplynutím dojednanej doby,
 - písomnou dohodou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle a z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v platnom znení, výpovedná lehota je 3 mesačná. Začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení odstúpenia druhej zmluvnej strane,
 - zánikom nájomcu,
 - neschválením finančných prostriedkov z výzvy IROP- PO2-SC211-2018-27.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu skončenia nájmu resp. ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť dohodou zmluvných strán len písomnou formou.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy zmluvy.

V Šamoríne dňa

prenajímateľ

nájomca