



Mestský úrad, Hlavná 37, 931 01 Šamorín
Városi hivatal, Fő utca 37, 931 01 Somorja

Materiál na rokovanie
13. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, dňa 18.04.2024

**Návrh na schválenie zámeru na prenájom nebytových priestorov
v budove MsKS Šamorín z dôvodu hodného osobitného zreteľa
(MsKS Šamorín – KONDI KLUB ŠAMORÍN)**

Predkladá: Csaba Orosz, primátor mesta
Spravodajca: Ing. Pavel Élesztős, PhD., predseda finančnej komisie
Vypracoval: MsKS Šamorín a kolektív zamestnancov MsÚ Šamorín
Prerokovala: komisia finančná a správy majetku dňa 10.04.2024

Dôvodová správa:

Mestu bola predložená žiadosť MsKS v Šamoríne o súhlasné stanovisko vo veci prenájmu nebytových priestorov (bývalý „Piton Bar“) o celkovej výmere 292,54 m² v suteréne budovy kultúrneho domu súp. č. 489 nachádzajúcej sa na Námestí sv. Štefana 2 v Šamoríne, ktorá je vo vlastníctve mesta Šamorín, zapísaná na liste vlastníctva č. 870 pre katastrálne územie Šamorín. Nebytové priestory spĺňajú podmienky prebytočnosti a nie je v záujme mesta, najmä z dôvodu zabezpečenia verejného poriadku v centre mesta, prenajať uvedené priestory na doterajšie účely ako aj z dôvodu, že na využitie tohto majetku je predložený konkrétny zámer verejnoprospešného charakteru, preukazujúci budúce užívanie nájomcom na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti športovej a vzdelávacej. Mesto Šamorín podľa § 9aa zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladá návrh na schválenie zámeru na prenájom nebytového priestoru podľa čl. VI. bod 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov a v súlade § 9aa ods. 2 písm. e) a ods.3 zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré sú týmito zásadami určené ako dôvody hodného osobitného zreteľa a podmienky zľavy z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného.

Nebytové priestory sú dlhšiu dobu nevyužitú a je potrebné vykonať opravy a úpravy, nakoľko v uvedenom stave sú tieto nespôsobilé na využitie a občianske združenie KONDI KLUB ŠAMORÍN má v zámere tieto opravy a úpravy vykonať. Majetok je prebytočný z hľadiska terajšieho užívania, avšak mesto nemá záujem majetok odpredať, pretože je predpoklad jeho budúceho využitia na verejný účel a zároveň spĺňa iné kritériá zľavy z nájomného pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa stanovené v čl. VI bod 10 zásad hospodárenia s majetkom.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí dňa 18.04.2024 prerokovalo predložený návrh a

A/ Schvaľuje

zámer na prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 292,54 m² v suteréne budovy MsKS súp. č. 489, Nám. Sv. Štefana 2 v Šamoríne, podľa čl. VI. bod 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov ako majetok, ktorý bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti vzdelávacej a športovej pre potreby občianskeho združenia KONDI KLUB ŠAMORÍN s výškou nájmu 900,-€/mesiac a dobou nájmu 5 rokov.

Majetok je prebytočný z hľadiska terajšieho užívania, avšak mesto nemá záujem majetok odpredať, pretože je predpoklad jeho budúceho využitia na verejný účel a je predložený zámer verejnoprospešného charakteru, čím spĺňa iné kritériá zľavy z nájmu pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa stanovené v čl. VI bod 10 písm. a) a b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta.

B/ poveruje

prednostu mestského úradu zverejniť schválený zámer mesta na prenájom nebytových priestorov najmenej na 15 dní pred schvaľovaním samotného prenájmu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Šamorín v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : **Mestské kultúrne stredisko**
Štatutárny orgán : Myrtil NAGY - riaditeľ
Sídlo : Nám. Sv. Štefana 489/2, 931 01 Šamorín
IČO : 00 059 323
DIČ : 2021151660
Bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN : SK25 0200 0000 0039 0091 0951
kontakt: : riaditel@mksksamorin.sk , +421 903 752 663

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca : **KONDI KLUB ŠAMORÍN**
Štatutárny orgán : Anastázia Libaiiová – predseda O.Z.
Sídlo : Prvá 166/62, 931 01 Šamorín-Mliečno
IČO : 52 459 047
DIČ : 2121051152
Bankové spojenie : Tatra Banka, a.s.
IBAN : SK24 1100 0000 0029 4207 3122
Kontakt : libaianika@gmail.com , +421 911 656 566

„ďalej len nájomca“

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti nebytových priestorov nachádzajúcich sa na námestí sv. Štefana 489/2, Šamorín 931 01. Predmetom nájmu sú nebytové priestory - miestnosti o celkovej rozlohe 292,54 m², nachádzajúce sa v suteréne:

zádverie	7,08 m ²
chodba	27,5 m ²
predsieň	6,63 m ²
kancelária	5,30 m ²
prevádzková miestnosť	136,13 m ²
sklad	54,16 m ²
prevádzková miestnosť	27,44 m ²
šatňa + WC pre zamestnancov	5,00 m ²
WC muži	12,83 m ²
WC ženy	7,02 m ²
<u>miestnosť pre upratovačku</u>	<u>3,60 m²</u>
	292,54 m²
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.
3. Prenajaté priestory bude nájomca užívať v súlade s cieľmi občianskeho združenia a to najmä na účely podpory a rozvoja telesnej kultúry, rozvoja duševného zdravia a vzdelávania.

II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.5.2024 do 30.04.2029.

III.

Výška nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán a v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom Mesta Šamorín na sumu 900,-**EUR/mesiac**, slovom deväťsto Eur za mesiac.
2. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného na základe oficiálne vyhlásenej ročnej miery inflácie v Slovenskej republike Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok.

IV.

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Dodávka tepla, vody, vodné stočné nie sú zahrnuté v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenájomateľovi preddavok na úhradu dodávky tepla a vody za prvý rok nájmu vo výške 220,-/mesiac .
3. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie preddavkov za poskytnuté služby, ktoré zahŕňajú dodávku tepla podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy a primeranej spotreby, a pri dodávke vody na základe odpočtov z podružných meračov. Prenajímateľ preukáže nájomcovi spotrebu daných médií, a to faktúrami obdržanými od dodávateľov médií.
4. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté prenájomateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení preddavkových platieb (nového výpočtového listu).
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie, odvoz odpadu a ostatných služieb spojených s užívaním nebytového, ktoré nezabezpečuje prenájomateľ priestoru si zabezpečí nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Šamorín.

V.

Splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

1. Platby nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s prenájmom bude vykonávať nájomca v pravidelných mesačných splátkach do konca kalendárneho mesiaca za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:
nájomné 900,- €/mesiac a preddavky 220,- €/mesiac podľa článku III. a IV. tejto zmluvy.
2. Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenájomateľa IBAN SK25 0200 0000 0039 0091 0951.
3. Prenajímateľ 1x/ročne realizuje vyúčtovanie dodávaných služieb - médií. Ak vyúčtovacia úhrada za dodávané médiá presiahne za dobu nájmu výšku nájomcom uhradeného preddavku (ktorý sa platí v rámci nákladov za služby), nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi nedoplatok do 15 dní od predloženia vyúčtovania, pričom súčasťou vyúčtovania je aj faktúra (kópia) od dodávateľa média/správcu, ktorého sa vyúčtovanie týka; za rovnakých podmienok sa prípadný preplatok zaväzuje prenájomateľ vrátiť nájomcovi..

VI.

Sankcie

Za nájomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude prenájomateľ uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu a tak aby tým neobmedzoval prenajímateľa resp. ostatných užívateľov nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Mestského kultúrneho strediska v Šamoríne.
2. Nájomca je povinný platiť zmluvne dohodnuté nájomné spolu s preddavkami na úhradu služieb spojených s nájmom riadne a včas.
3. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho bezprostrednom okolí vchodu. V prípade zanedbania povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti uhradí výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.
4. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
5. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ a prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu nájomcu s poskytnutím primeranej lehoty, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak prenajímateľ vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca a nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty, má prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov voči nájomcovi.
6. Stavebné úpravy v a na budove, trvalé zmeny nebytových priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie, ak je to potrebné. Zmluvné strany sa dohodli, že úpravy predmetu nájmu, ktoré sú odstrániteľné na konci nájmu bez toho, aby došlo k poškodeniu predmetu nájmu môže nájomca vykonať a teda nepodliehajú predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas k uskutočneniu opráv a úprav na predmete nájmu v rozsahu a spôsobom uvedeným v dokumentácii, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, s ktorými prenajímateľ v rozsahu špecifikovanom v tejto zmluve súhlasí. Tieto opravy a úpravy sa nájomca zaväzuje realizovať najneskôr do 31.10.2024. Zmluvné strany berú na vedomie, že tieto investície do predmetu nájmu môžu byť maximálne do výšky 21.600,- eur pričom finálne finančné vyúčtovanie nájomca predloží prenajímateľovi do 30 dní od ukončenia prác na predmete nájmu, najneskôr však do 15.11.2024. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že investície, ktoré nájomca takto vynaložil do predmetu nájmu sa okamihom ich ukončenia stávajú vlastníctvom prenajímateľa, a to za cenu finálneho vyúčtovania. Za okamih ukončenia úprav sa považuje okamih, kedy nájomca po protokolárnom prevzatí realizovaných prác prenajímateľom predloží prenajímateľovi finálne vyúčtovanie maximálne vo výške 21.600,- eur a najneskôr do 15.11.2024.
8. Nakoľko prenajímateľ bude mať titulom tejto zmluvy pohľadávky voči nájomcovi vo forme mesačného nájomného, zmluvné strany sa dohodli, že bude dochádzať k vzájomnému postupnému zápočtu pohľadávok, a to až do okamihu, kedy dôjde k celkovému zápočtu pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi titulom úhrady investícií podľa bodu 7. tohto článku voči pohľadávke prenajímateľa titulom nájomného podľa tejto zmluvy.
Pre prípad, že by došlo zo strany prenajímateľa k ukončeniu zmluvy bez porušenia zmluvy nájomcom, a to skôr než dôjde k celkovému zápočtu ceny za investície, zmluvné strany sa dohodli, že do uplynutia dvoch rokov od uzatvorenia zmluvy je prenajímateľ povinný doplatiť nájomcovi cenu za dovtedy nezapočítané investície maximálne však do výšky odsúhlasenej

investície podľa bodu 7 tohto článku. V ostatných prípadoch predčasného ukončenia zmluvy pohľadávka nájomcu zaniká.

9. Prenajímateľ môže v predmete nájmu uskutočniť ďalšie vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, údržbu a rekonštrukcie a pod., výlučne len po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom a výlučne na vlastné náklady. Úpravy mimo predmetu nájmu, ktoré nemôžu mať vplyv na aktivity nájomcu je oprávnený vykonať aj bez súhlasu nájomcu. Úpravy mimo predmetu nájmu, ktoré môžu mať vplyv na činnosť nájomcu, je oprávnený vykonať za predpokladu, že písomne oznámi nájomcovi termín konania týchto činností min. 15 kalendárnych dní vopred. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami uvedenými v predchádzajúcich vetách tohto bodu nebude obmedzovať nájomcu v užívaní predmetu nájmu, najmä, že nedôjde k obmedzeniu uskutočňovania jeho aktivít v predmete nájmu. V prípade, že príde k tomuto obmedzeniu, nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájmu, ako aj na škodu, ktorá mu konaním prenajímateľa vznikla. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované v čo najkratšej dobe a takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlučnosť, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi nájomcu.
10. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
11. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a 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.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 pracovných dní, akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a iné.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o prenájme a vykonaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení §6 až 9 a §18 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZP, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru, alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
14. Nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom sa nachádzal po vykonaní odsúhlasených rekonštrukčných prác s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
15. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať 24 hodín denne a pri prevádzkovaní služieb v predmete nájmu je povinný dodržiavať platné všeobecne záväzné nariadenia mesta Šamorín týkajúce sa času prevádzky služieb na území mesta Šamorín ako aj ostatné súvisiace právne predpisy.
16. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť svoj hnutel'ný majetok vnesený do nebytového priestoru proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

VIII.

Osobitné dojednania

1. Akékoľvek písomnosti adresované druhej zmluvnej strane sa zasielajú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú adresu preukázateľne oznámenú druhej zmluvnej strane. Zásielka sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak sa vráti ako neprevzatá, a to dňom doručenia vrátenej zásielky odosielajúcej zmluvnej strane; obdobne nastávajú účinky doručenia odmietnutím prevzatia doručovanej zásielky. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie sa môže realizovať aj prostredníctvom elektronickej pošty – e-mailu na adresu účastníka uvedenú v záhlaví zmluvy. V tomto prípade sa písomnosť zaslaná prostredníctvom elektronickej pošty považuje za doručeníu o 12,00 hod nasledujúceho pracovného dňa po jej odoslaní, ak zo vzájomnej komunikácii nevyplynie skorší okamih doručenia; e-mailové doručovanie je však vylúčené pri doručovaní výpovede.
2. Nájomca nesmie prenajať prenajaté priestory inej právnickej ani fyzickej osobe; dané sa nevzťahuje na krátkodobý podnájom (max. 24 hod, a to aj opakovane), ak ide o podnájom súvisiaci s účelom nájmu ako je napr. športový tréner, kondičný tréner, masér, výživový poradca, rôzne druhy školiteľov a prednášajúcich, a pod.

IX. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 6 mesiacov.
3. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov s dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac. Výpovedná lehota plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov s výpovednou lehotou 1 mesiac. Výpovedná lehota plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede
5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podpisom tejto zmluvy sa rušia všetky skôr uzatvorené zmluvy o nájme nebytových priestorov špecifikovaných v článku I. bod 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových právnych predpisov týkajúcich sa predmetu zmluvy zosúladiť obsah zmluvy v lehote do 30 dní od ich účinnosti.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, raz pre nájomcu a raz pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, váženej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

V Šamoríne, dňa2024

.....
Myrtil NAGY – riaditeľ
Mestské kultúrne stredisko

.....
Anastázia Libaiová – predseda O.Z.
KONDI KLUB ŠAMORÍN