



A. Materiál:

Bod rokovania	Dodatok ku Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 15/2012 - Súkromná materská škola Malé Tatry - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	16.05. 2018
Predložené poslancom MsZ	09.05. 2018
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	Mgr. Dana Sršňová – konateľ ByPo spol. s r.o.
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 2018;; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 3.5. 2018: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Zmluva o nájme nebytových priestorov 15/2012

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje na základe ustanovenia § 28 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok:

- zmenu čl. 6. ods. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 15/2012, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok, v zastúpení sp. ByPo spol. s r.o. ako prenajímateľom a Mgr. Ivetou Liškovou, resp. Súkromnou materskou školou, Malé Tatry 3, Ružomberok ako nájomcom dňa 27.09. 2012,

„Nájomca sa zaväzuje zrealizovať na vlastné náklady stavebné úpravy objektu a udržiavanie predmetných priestorov (také, ktoré predstavuje technické zhodnotenie prenajímaného majetku) v minimálnom rozsahu 80 000 € *najneskôr do 31.12. 2018*. Stavebné úpravy podliehajú vecnému odsúhlaseniu prenajímateľom.“

- zmenu čl. 7. ods. 5 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 15/2012, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok, v zastúpení sp. ByPo spol. s r.o. ako prenajímateľom a Mgr. Ivetou Liškovou, resp. Súkromnou materskou školou, Malé Tatry 3, Ružomberok ako nájomcom dňa 27.09. 2012,

„V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. *Zrealizované zhodnotenie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi ku dňu ukončenia zmluvy, a to akýmkoľvek spôsobom, odovzdať do majetku prenajímateľa, t.z. odpredať za symbolickú cenu 1€.*“

A to, uzatvorením dodatku k vyššie uvedenej nájomnej zmluve v jej platnom znení.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: v zmysle čl. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 15/2012 v jej platnom znení sa predmetná zmluva uzatvárala za účelom zriadenia Súkromnej materskej školy Malé Tatry 3,



Ružomberok, ktorá následne vznikla ako právny subjekt. Podmienkou zmluvy schvaľovanou v zastupiteľstve, bolo vykonanie investície vo výške 80 000€ v lehote do 3 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy. Vzhľadom na skutočnosť, že k dnešnému došlo len ku čiastočnému preinvestovaniu plánovaných st. úprav, je potrebné dodatkom zmeniť dobu realizovania investície v celom požadovanom rozsahu, a to v termíne k 31.12. 2018. V uvedenom termíne je podľa vyjadrenia nového nájomcu Súkromnej materskej školy Malé Tatry 3, možné investíciu zrealizovať. Po vecnej stránke nájomca plánuje zabezpečiť výmenu okien a podláh v objekte.

Zmena v osobe nájomcu týmto spôsobom bola zverejnená najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom táto zmena bola zverejnená počas celej tejto doby;

Dodatok ku zmluve bude uzatvorený Mestom Ružomberok, v zastúpení spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, Ružomberok, IČO: 31 579 175, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 935/L na základe platnej Mandátnej zmluvy.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe prijatého zročného Uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č. 30/2018.

Predmetné nebytové priestory sú v súčasnosti prenajaté Zmluvou o nájme nebytových priestorov č.15/2012, uzatvorenou medzi Mestom Ružomberok, v zastúpení sp. ByPo spol. s r.o. ako prenajímateľom a Mgr. Ivetou Liškovou, resp. Súkromnou materskou školou, Malé Tatry 3, Ružomberok ako nájomcom dňa 27.09. 2012 v znení prijatých dodatkov ku zmluve za účelom zriadenia Súkromnej materskej školy Malé Tatry 3, Ružomberok, ktorá následne vznikla ako právny subjekt a ktorá reálne v súčasnosti užíva predmet nájmu.

Podľa čl. 6. ods. 2. zmluvy „Nájomca sa zaväzuje zrealizovať na vlastné náklady stavebné úpravy objektu a udržiavanie predmetných priestorov (také, ktoré predstavuje technické zhodnotenie prenajímaného majetku) v minimálnom rozsahu 80 000 € v priebehu 3 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.“

V súvislosti s požiadavkou finančnej komisie, OPS dožiadalo sp. ByPo spol. s r.o., ktoré s nájomcom v mene Mesta Ružomberok uzatvorilo predmetnú nájomnú zmluvu o písomné stanovisko, či nájomca splnil záväzok preinvestovať sumu vo výške 80.000,- € v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy. Sp. ByPo v zastúpení Mgr. Sršňovou dňa 31.01. 2018 uviedlo nasledovné: „*doplňujúca informácia o spôsobe splnenia povinnosti nájomcu v zmysle čl. 6, ods. 2, zmluvy o nájme NP. Od uzatvorenia zmluvy bolo nájomca realizoval investície v hodnote 84 022,45 €.*“ Následne bolo konštatované, že niektoré investície neboli nájomcovi uznané ako zhodnotenie predmetu nájmu, a teda že nájomca nezrealizoval v požadovanom termíne investíciu v plnom rozsahu. Vzhľadom na vzniknutú situáciu, ako aj na prijatie Uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č. 30/2018, ktorým zastupiteľstvo odporučilo prijatie dodatku ku zmluve, mestskému zastupiteľstvu sa predkladá materiál vo vyššie uvedenom znení, ktorým sa doba pre splnenie záväzku nájomcu vykonať investíciu v plnom rozsahu predlžuje do 31.12. 2018. Po vecnej stránke nájomca plánuje zabezpečiť výmenu okien a podláh v objekte.

D. Dopad na rozpočet

Bez dopadu na rozpočet, t.z. bez navýšenia príjmovej časti rozpočtu.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 15/2012

uzatvorená v zmysle par. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

prenajímateľom : **MESTO Ružomberok**
zastúpené spoločnosťou ByPo spol. s r. o.
na základe mandátnej zmluvy zo dňa 01.11.2009
sídlo : A. Bemoláka 6, 034 01 Ružomberok
zast. : Ing. Miroslav Zuberec - konateľ
Jana Hippová - konateľ
IČO : 315 737
DIČ : 2021339265
číslo účtu : 8300427002/5600
banka : PRIMA banka Slovensko a. s., pobočka Ružomberok

(ďalej len prenajímateľ)

a

nájomcom : **Mgr. Iveta Lišková**

Nar.:
číslo účtu :
banka : Slovenská sporiteľňa a.s.

(ďalej len nájomca)

Čl. 1. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov súp.č.6407, postavených na pozemku parc. č. KNC 16629/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na LV číslo 4101 pre k.ú.Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor, nachádzajúci sa v Ružomberku- Malé Tatry 3, o celkovej výmere 574,94 m².
2. V čase odovzdania nehnuteľnosti do nájmu nájomcovi nie je nehnuteľnosť využívaná žiadnym nájomcom.

Čl.2. ÚČEL NÁJMU

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytový priestor uvedený v čl. 1 tejto zmluvy nájomcovi do užívania na účel uvedený v odseku 2 tohto článku zmluvy.
2. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom zriadenia Súkromnej materskej školy Malé Tatry 3, Ružomberok.
3. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor vrátane spoločných častí riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru.
4. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.

Čl.3. DOBA NÁJMU

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu : neurčitú od 27.09.2012

Čl. 4. NÁJOMNÉ A ZÁLOHY NA PLNENIA

1. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia MZ číslo 289/2012 zo dňa 27.06.2012 vo výške 1,00 €/m²/rok, čo pri výmere 574,94 m² predstavuje celkom 574,94 €/ročne, 47,91 €/mesačne.

výška nájomného mesačne	47,91 EUR
<u>zálohy mesačne</u>	<u>452,09 EUR</u>
spolu mesačne	500,00 EUR

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné a mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške 500 EUR.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu :
a) vodné, stočné+zrážková voda 60,00€/mesačne

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 15/2012

b) teplo na ÚK

392,09€/mesačne

4. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytového priestoru bude určená na základe ročného zúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. – 31.12. daného roku si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh, alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
6. Plneniami spojenými s užívaním nebytového priestoru sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania nebytových priestorov, ktoré je povinný prenajímateľ platiť správcovi.
7. Nájomné je splatné mesačne 5-ho dňa v bežnom mesiaci.
8. Nájomca je povinný uhradiť prvú sumu za nájom za prvý kalendárny mesiac nájmu na účet prenajímateľa najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
9. V prípade omeškania platby je oprávnený prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z ceny ročného nájmu za každý deň omeškania.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s právnymi predpismi v oblasti nájmu nebytových priestorov a taktiež výška nájomného bude upravovaná na základe inflačného koeficientu stanoveného Slovenským štatistickým úradom k 1.1. príslušného roka.

Čl. 5.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle par. 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať na základe písomného súhlasu prenajímateľa o rozsahu prác, a príslušného povolenia stavebného úradu, ak stavebné úpravy by vyžadovali takéto povolenie stavebného úradu.

Čl.6.

PRÁVA A POVINOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Zriaďovateľka Súkromnej materskej školy Malé Tatry 3, Ružomberok bude realizovať na vlastné náklady stavebné úpravy objektu a udržiavanie predmetných priestorov (také, ktoré predstavuje technické zhodnotenie prenajímaného majetku) v minimálnom rozsahu 80 000 € najneskôr v priebehu 3 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
5. Nájomca je po vyznení prenajímateľom o vzniku havárie v objekte povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v zmysle platných právnych predpisov.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomníkovi v stave spôsobilom na dohovoréné, alebo obvyklé užívanie.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu pred každým zásahom do stavebnej časti, elektroinštalácie, plynifikácie a vodoinštalácie. V prípade nepredloženia projektovej dokumentácie a neodsúhlasenia uvedených prác prenajímateľom zodpovedá nájomca za prípadné škody s tým súvisiace.
11. Nájomcovi sa výslovne zakazuje poskytnúť akúkoľvek časť predmetu tejto zmluvy tretej osobe a/alebo chovať alebo vpúšťať zvieratá do prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa musí primerane správať, aby nenarušovali dobré susedské vzťahy v dome.
12. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky príslušné bezpečnostné, protipožiarné a iné predpisy platné pre prenajímanú nehnuteľnosť, vo vzťahu ku osobám, ktoré budú v prenajímanej nehnuteľnosti so súhlasom nájomcu alebo v rámci výkonu predmetu činnosti nájomcu.

Čl. 7.

SKONČENIE NÁJMU

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 15/2012

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou podľa odsekov 2, 3 a 4 tohto článku zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu v lehote do 9 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy vo výpovednej lehote 2 mesiace len v prípade, ak:
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok alebo podmienky zmluvy dohodnuté v tejto zmluve.
 - nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonáva v nebytovom priestore stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.

V prípade hrubého porušenia povinností nájomcu (nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou a nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa) okamžitou výpoveďou, najneskôr do 31. dňa v mesiaci.

3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu po uplynutí 9 rokov od účinnosti tejto zmluvy kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu vo výpovednej lehote 2 mesiace.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomne kedykoľvek aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 2 mesiace.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že sa na tento zmluvný vzťah po skončení nájmu nebude aplikovať ustanovenie § 667 Občianskeho zákonníka.

Čl. 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca nemá nárok požiadať v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení o uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného nebytového priestoru.
2. Nájomca bez výhrad súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v aktuálnom znení.
3. Táto zmluva je uzavretá v súlade s ust. § 9 ods. 1, písm. c/ a ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
7. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa : 27.09.2012

prenajímateľ.....
Ing. Miroslav Zúbrec – konateľ

nájomca
Jana Hippová – konateľ