

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2014

K bodu programu

NÁVRH

NA UZATVORENIE PODNÁJOMNEJ ZMLUVY MEDZI MESTOM ŽILINA A ZÁKLADNOU ŠKOLOU INTERNÁTNOU PRE ŽIAKOV S NARUŠENOU KOMUNIKAČNOU SCHOPNOSŤOU JAMNÍK

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál - návrh podnájomnej zmluvy

Materiál prerokovaný:

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, marec 2014

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2014

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. uzavretie podnájomnej zmluvy, ktorej podstatnými náležitosťami sú:

- a) Zmluvné strany: Mesto Žilina - nájomca, Základná škola internátna pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník – podnájomca,
- b) Predmet zmluvy: mesto Žilina prenechá Základnej škole internátnej pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník do podnájmu budovu základnej školy, súp. č. 1 na parc. č. KN-C 615/285 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1628 m², zapísaná na LV č. 421, kat. úz. Mojšová Lúčka za účelom prevádzky základnej školy a denného vyučovania žiakov Základnej školy internátnej pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník,
- c) Cena podnájmu: - je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1,- €/rok, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že Mesto má predmet podnájmu v užívaní za cenu 1,- €/rok, pričom zmluvné strany sa dohodli, že dojednanú cenu podnájmu môže nájomca jednostranne každoročne k 1. marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR“ zverejneného Štatistickým úradom SR.
- d) Doba podnájmu: zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti zmluvy do rozhodnutia o privatizácii predmetu podnájmu v prospech Mesta, najviac však na 20 rokov,
- e) Zmluvná pokuta vo výške 5 € za každú zaslanú výzvu pre prípad, že podnájomca je v omeškanií so zmluvne dohodnutou platbou,
- f) Úrok z omeškanií 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškanií podnájomcu s úhradou ceny podnájmu.
- g) Odkladacia podmienka:
 - schválenie zmluvy o podnájme predmetu podnájmu Mestským zastupiteľstvom v Žiline.
- h) Ukončenie zmluvy :
 1. Podnájom založený touto zmluvou sa môže skončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu podľa čl. 3 tejto zmluvy:
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení,
 - písomným odstúpením od zmluvy zo strany podnájomcu podľa ust. § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, pričom tento dôvod sa vzťahuje aj len na nespôsobilosť čo i len časti predmetu podnájmu,
 - písomnou výpoveďou, pričom zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez uvedenia dôvodu.
 2. Pri ukončení podnájmu výpoveďou sa podnájom končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

Osobitný zreteľ :

Vzhľadom na súčasný stav, kedy je objekt bývalej Základnej školy v Mojšovej Lúčke od 09/2013 prázdny a vyžaduje náklady na jeho udržiavanie, je v záujme Mesta Žilina zabezpečiť dlhodobé využitie objektu pričom náklady na potrebnú úpravu, vybavenie priestorov a prípadné stavebné úpravy znáša podnájomca. Išlo by tak o navrátenie budovy základnej školy pôvodnému účelu, teda školstvu a eliminovali by sa investičné náklady potrebné na údržbu budovy.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s čl. 12, ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, podľa ktorého pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje mestské zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Toto ustanovenie sa analogicky použije aj na prípad prenechania majetku v užívaní Mesta do podnájmu.

Základná škola internátna pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník má záujem o prevádzkovanie tejto ZŠ formou denného vyučovania žiakov v priestoroch budovy bývalej základnej školy v Mojšovej Lúčke. Vzhľadom na súčasný stav, kedy je objekt bývalej základnej školy od 09/2013 prázdny a vyžaduje náklady na jeho udržiavanie, je v záujme Mesta Žilina zabezpečiť dlhodobé využitie objektu pričom náklady na potrebnú úpravu, vybavenie priestorov a prípadné stavebné úpravy bude znášať podnájomca – ZŠ Jamník. Išlo by tak o navrátenie budovy základnej školy pôvodnému účelu, teda školstvu a eliminovali by sa investičné náklady potrebné na údržbu budovy. Vlastník objektu, teda štát v zastúpení Vodohospodárska výstavba, š.p., listom č. 2014-00000641-20/V zo dňa 28.1.2014 s prenechaním budovy do podnájmu vyslovil súhlas.

Cena podnájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1,-€/rok s ohľadom na skutočnosť, že Mesto má predmetnú budovu v užívaní od vlastníka: VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK za cenu 1,-€/rok. Úhrady za dodávky plynu a elektrickej energie bude podnájomca hradieť Mestu Žilina na základe osobitnej Zmluvy o refakturácii nákladov za dodávku plynu a elektrickej energie.

Nakoľko ide o dlhodobý podnájom vyžaduje sa schválenie takéhoto podnájmu mestským zastupiteľstvom, a to ako podnájmu uzatváraného z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Pre informáciu prikladáme aj nami uvažovaný návrh zmluvy.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

MATERIÁL – návrh zmluvy

Zmluva o podnájme č. /právne/ 2014

Nájomca:

Mesto Žilina

v mene koná: **Ing. Igor Choma, primátor**

sídlo: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Žilina

číslo účtu: 0330353001/5600

IČO: 00 321 796

DIČ: 2021339474

(ďalej len ako „nájomca“)

a

Podnájomca:

**Základná škola internátna pre žiakov s narušenou
komunikačnou schopnosťou**

v mene koná: **PaedDr. Janka Šúleková, riaditeľka školy**

sídlo: Jamník č. 42, 033 01 Jamník

IČO: 00 163 121

DIČ: 2021440377

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej len ako „podnájomca“)

**uzavreli podľa § 666 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
túto Podnájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“), a to takto:**

Článok 1 Predmet zmluvy

- (1) Nájomca je na základe Zmluvy o nájme objektov vybudovaných v rámci Vodného diela Žilina a príslušných pozemkov č. 46/1200/2011/V, uzavretej s prenajímateľom VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK, so sídlom P.O.BOX 45, Karloveská 2, 842 04 Bratislava, IČO: 00 156 752 užívateľom budovy – Základná škola, súp. č. 1 na parc. č. KN-C 615/285 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1628 m², zapísaná na LV č. 421, kat. úz. Mojšova Lúčka.
- (2) Touto zmluvou nájomca prenecháva do podnájmu podnájomcovi budovu špecifikovanú v čl. 1 ods. 1 zmluvy (ďalej len „predmet podnájmu“).

- (3) Nájomca prehlasuje, že je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu.

Článok 2

Účel podnájmu

Nájomca dáva do užívania podnájomcovi predmet podnájmu za účelom denného vyučovania žiakov Základnej školy internátnej pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník.

Článok 3

Doba podnájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, odo dňa účinnosti tejto zmluvy do rozhodnutia o privatizácii predmetu podnájmu v prospech nájomcu, najviac však na 20 rokov.

Článok 4

Cena podnájmu

- (1) Cena podnájmu za užívanie predmetu podnájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1 €/rok**, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že nájomca má predmet podnájmu v užívaní za cenu 1,-€/rok.
- (2) Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu podnájmu vždy k 15.1. nasledujúceho kalendárneho roka na účet nájomcu vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č. účtu: 0330353001/5600.
- (3) Nájomca a podnájomca sa dohodli, že dojednanú cenu podnájmu môže nájomca jednostranne každoročne k 1. marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR“ zverejneného Štatistickým úradom SR. Túto úpravu ceny podnájmu oznámi nájomca podnájomcovi písomnou formou.

Článok 5

Práva a povinnosti

- (1) Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom výhradne na dohodnutý účel a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka.
- (2) Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu predmetu podnájmu pred poškodením, zničením alebo akýmkoľvek znehodnotením.
- (3) Podnájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy predmetu podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka budovy a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu.
- (4) Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete podnájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu podnájmu, alebo aj v prípade, kedy podnájomca svojím nedbanlivým konaním a/alebo svojím nekonaním spôsobí akúkoľvek škodu a/alebo vznikne akákoľvek škoda na predmete podnájmu, podnájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Podnájomca je povinný takúto škodu odstrániť bezodkladne. Povinnosť podnájomcu z dôvodu odstránenia škody nezaniká ani dňom zániku podnájmu.
- (5) Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a údržbu predmetu podnájmu.
- (6) Nájomca je oprávnený požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly, či podnájomca užíva predmet podnájmu dohodnutým spôsobom. Podnájomca je povinný v plnom rozsahu strieť takúto kontrolu a je povinný na požiadanie, bezodkladne predložiť akékoľvek doklady súvisiace s podnájomom predmetnej budovy.
- (7) V prípade, že podnájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, nájomca má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od podnájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 5 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.
- (8) Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení bude podnájomca

sankcionovaný aj úrokom z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.

Článok 6

Ukončenie podnájmu

- (1) Podnájom založený touto zmluvou sa môže skončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu podľa čl. 3 tejto zmluvy:
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu podľa ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka v platnom znení,
 - písomným odstúpením od zmluvy zo strany podnájomcu podľa ust. § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, pričom tento dôvod sa vzťahuje aj len na nespôsobilosť čo i len časti predmetu podnájmu,
 - písomnou výpoveďou, pričom zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez uvedenia dôvodu.
- (2) Pri ukončení podnájmu výpoveďou sa podnájom končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
- (3) Podnájomca sa zaväzuje dňom skončenia podnájmu vrátiť nájomcovi predmet podnájmu v stave opotrebovania primeranom dobe užívania.

Článok 7

Odkladacia podmienka

- (1) Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 36 ods. 2 Obč. zák. výslovne dohodli, že právne účinky zmluvy nastanú až po splnení nasledovnej podmienky: schválenie zmluvy o podnájme predmetu podnájmu Mestským zastupiteľstvom v Žiline.
- (2) Neschválenie zmluvy o podnájme Mestským zastupiteľstvom v Žiline sa považuje za nesplnenie odkladacej podmienky, ktorej nesplnenie má za následok, že právne účinky zmluvy nenastali.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
- (2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť splnením odkladacej podmienky podľa čl. 7 ods. 1, 2 tejto zmluvy, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- (3) Podnájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu podnájmu.
- (4) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- (5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých dve preberá nájomca a jedno vyhotovenie preberá podnájomca.
- (6) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

(7) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto 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.

V Žiline, dňa 2014

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

Ing. Igor Choma

primátor

PaedDr. Janka Šúleková

riaditeľka