

z Mimoriadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Žiline, konaného dňa 03.03.2014

Uznesenie č. 12/2014

k Návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi mestom Žilina a Cirkevným zborom evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku Žilina z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. Uzatvorenie nájomnej zmluvy ktorej podstatnými náležitosťami sú:

- a) Zmluvné strany: Mesto Žilina prostredníctvom správcu Základná škola, so sídlom: Lichardova 24, 010 01 Žilina – prenajímateľ; Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku Žilina, so sídlom: Námestie Žilinskej synody 2, 010 01 Žilina, IČO : 31924654 – nájomca,
- b) Predmet nájmu: nebytové priestory v stavbe DRUŽINA súpisné číslo 8517 situovanej na pozemku KN-C č. 6194, k.ú. Žilina, ktorá je zapísaná na LV č. 1100, k.ú. Žilina v prospech Mesta Žilina, a to časť prvého poschodia nad školskou jedálňou pri Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina o celkovej podlahovej ploche 277,75 m² (miestnosti č. 06, 08, 09, 10, 11 a 12 podľa prílohy č. 1), ktoré budú prestavané na dvojtriednu materskú školu - do stavu zakresleného v prílohe č. 2,
- c) Účel nájmu: prevádzka evanjelickej materskej školy,
- d) Platnosť zmluvy: 10 rokov, od 01.07.2015 do 30.06.2025.
Po uplynutí 5 rokov trvania nájmu audit fungovania nájmu kontrolnou komisiou, ktorá bude pozostávať z 5 členov - 3 volených zástupcov zriaďovateľa a 2 zástupcov zo strany Rady školy ZŠ Lichardova, ktorá zhodnotí dopad nájmu na

ZŠ Lichardova. Komisia odporučí pokračovanie v nájme alebo jeho vypovedanie,

- e) Osobitné dojednania: Nájomca sa zaväzuje v termíne od 01.07.2015 do 31.8.2015 vykonať prestavbu prenajatých priestorov podľa Prílohy č. 2 a priloženého predbežného rozpočtu v prílohách v sume maximálne 25.761,74 €. Okrem prác uvádzaných v predbežnom rozpočte sa nájomca v rámci počiatkovej investície zaväzuje zriadiť samostatné meranie spotreby vody, elektrickej energie, vykonať nevyhnutnú úpravu elektroinštalácie a ďalšie práce špecifikované po vypratání priestoru, ktoré budú nevyhnutné na získanie súhlasného stanoviska od príslušných inštitúcií (napr. RÚVZ...) na zriadenie a riadne prevádzkovanie evanjelickej materskej školy. Nakoľko výšku tejto investície nie je možné v súčasnosti presne vyčísliť, prenajímateľ udeľuje súhlas na vykonanie týchto prác maximálne do sumy 11.715,- €. Nájomca sa zaväzuje osloviť minimálne 3 stavebné spoločnosti a vybrať na realizáciu tú spoločnosť, ktorá vykoná prestavbu za najnižšiu cenu. Reálne preinvestované finančné prostriedky sa započítajú nájomcovi na úhradu nájomného maximálne do výšky 37.476,74 €. Zrealizovaná prestavba (modernizácia) budovy nájomcom bude zaradená do majetku prenajímateľa ako technické zhodnotenie dlhodobého majetku. Nájomca sa zaväzuje nepodmieňovať prijímanie detí do materskej školy príslušnosťou záujemcov (t.j. detí alebo ich rodičov) k určitému vierovyznaniu.

Keď dôjde ukončeniu zmluvy a ak výška zrealizovanej investície bude vyššia ako nájomné započítané do doby skončenia zmluvy, nájomcovi nevzniká nárok na žiadnu kompenzáciu z titulu vykonanej investície, okrem prípadu predčasného ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, kde je zakotvený osobitný kompenzačný mechanizmus.

- f) Nájomné a služby spojené s nájmom:
- i. Výška mesačného nájomného je 1,- € za 1 m² za herne a spálne podľa Prílohy č. 2, teda spolu za plochu 208,2 m². Ostatné priestory (chodby, šatňu, WC, upratovaciu komoru schodisko...) môže užívať nájomca bezplatne. Výška mesačného nájomného za celé priestory je teda spolu 208,20 € mesačne.
 - ii. Reálne vykonaná vstupná investícia na prestavbu maximálne do výšky 37.476,74 € sa započíta nájomcovi na úhradu nájomného. Doklady preukazujúce zaplatenie vstupnej investície predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.12.2015,
 - iii. Nájomca sa zaväzuje platiť Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina pomernú časť nákladov za vykurovanie podľa predpisu stanoveného dodávateľom tepla pripadajúcu na prenajaté priestory podľa m² vykurovanej plochy (refakturácia), a to na základe osobitných faktúr vystavovaných ZŠ Lichardova 24, 010 01 Žilina, so splatnosťou 15 dní odo dňa ich vystavenia. Nájomca si bude platiť elektrickú energiu a vodu individuálne na základe zmlúv s príslušnými dodávateľmi

- g) Ukončenie zmluvy :

- uplynutím dohodnutej doby nájmu : pokiaľ dôjde k ukončeniu zmluvy jej riadnym uplynutím nájomcovi nevzniká nárok na žiadnu kompenzáciu z titulu vykonanej investície
 - výpoveďou : zmluva je obojstranne písomne vypovedateľná aj bez uvedenia dôvodu, a to ku koncu príslušného školského roka, teda k 30.06. daného roka. Výpoveď musí byť druhej strane doručená najmenej 12 mesiacov pred koncom príslušného školského roka. Pokiaľ dôjde k vypovedaniu zmluvy zo strany prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi do 30 dní od ukončenia platnosti tejto zmluvy kompenzáciu za prestavbu nebytových priestorov nasledovne:
 - i. za ukončenie zmluvy počas prvého školského roku platnosti zmluvy vo výške reálne vykonanej investície preukázanej prenajímateľovi,
 - ii. za ukončenie zmluvy v každom ďalšom školskom roku platnosti zmluvy uhradí prenajímateľ nájomcovi kompenzáciu podľa predchádzajúceho bodu zníženú ročne o 3700 € za každý ďalší školský rok platnosti zmluvy.
- Pri takomto ukončení zmluvy a vyplatení vyššie uvedenej kompenzácie, nájomcovi zaniká akýkoľvek ďalší nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.

Pokiaľ dôjde k vypovedaniu zmluvy zo strany nájomcu, nájomcovi zaniká akýkoľvek nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.

- odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade ak:

- i. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- ii. nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- iii. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- iv. nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

v prípade odstúpenia od zmluvy z vyššie uvedených dôvodov nájomcovi nevzniká nárok na kompenzáciu za zhodnotenie nebytových priestorov v dôsledku prestavby.

Osobitný zreteľ : realizácia jednej zo strategických priorít mesta Žilina v oblasti školstva vo verejnom záujme – zvyšovanie počtu voľných miest v materských školách na území mesta bez zaťaženia rozpočtu mesta, a to prostredníctvom umožnenia dlhodobého prevádzkovania novej cirkevnej materskej školy otvorenej pre všetkých bez ohľadu na cirkevnú príslušnosť v budove existujúceho školského zariadenia v širšom centre mesta, pričom náklady na potrebnú úpravu a vybavenie priestorov znáša nájomca.

Uznesenie č. 13/2014

k Návrhu na uzatvorenie podnájomnej zmluvy medzi Mestom Žilina a Základnou školou internátnou pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou Jamník

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 nádvoria 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 omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou,
 - f) Úrok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania 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.

V Žiline, 06.03.2014

Ing. Igor Choma
primátor mesta