

Mesto Sabinov
Mestský úrad, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov

M a t e r i á l
na zasadnutie Mestskej rady
dňa 28. marca 2018

K bodu:

Informácia o návrhu nájomnej zmluvy medzi mestom Sabinov a Cirkevným zborom ECAV na Slovensku v Sabinove

Informuje:

Mgr. Lukáš Janiga, právnik

Návrh na uznesenie:

Mestská rada prerokovala uvedený materiál
a odporúča nájomnú zmluvu uzavrieť

Vypracoval:

Mgr. Lukáš Janiga, právnik



DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Sabinov na základe písomného návrhu na spoluprácu zo strany Cirkevného zboru ECAV na Slovensku v Sabinove pripravilo návrh nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je tzv. nemecký evanjelický kostol s príhlou záhradou, a to za účelom ich ďalšieho možného výchovného, kultúrno-spoločenského a rekreačno-oddychového využitia pre obyvateľov a návštevníkov mesta Sabinov.

Na uzatvorenie (platnosť) nájomnej zmluvy je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom riadení a Zásad hospodárenia s majetkom mesta daná kompetencia primátorovi mesta, a teda na platné schválenie predmetnej zmluvy nie je potrebný súhlas poslancov mestského zastupiteľstva.

Materiál nebol pred jeho predložením mestskej rade prerokovaný v žiadnej z komisií mestského zastupiteľstva.

Stanovisko Mestskej rady :

„N Á V R H“

ZMLUVA O NÁJME č./2018

Článok 1 Zmluvné strany

- | | |
|---|--|
| 1) Prenajímateľ: | Cirkevný zbor ECAV na Slovensku v Sabinove |
| Sídlo: | 083 01 Sabinov, Námestie slobody 2 |
| Registrovaný: | Ministerstvom kultúry SR v zmysle zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností |
| Konajúci: | PhDr. Marta Ferjová, zborovou farárkou
JUDr. Jana Toporcerová, zborovou dozorkyňou |
| IČO: | 31946305 |
| Bankové spojenie:
(ďalej len „prenajímateľ“) | IBAN SK |
| | |
| 2) Nájomca: | Mesto Sabinov |
| Sídlo: | 083 01 Sabinov, Námestie slobody 57 |
| Konajúce: | Ing. Petrom Molčanom, primátorom mesta |
| IČO: | 00 327 735 |
| DIČ: | 2020711726 |
| Bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“) | IBAN SK04 0200 0000 0000 0162 9572 |

Článok 2 Preambula

1. Nájomca je obcou (mestom) v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Zdrojom finančných prostriedkov na realizáciu účelu nájmu špecifikovanom touto zmluvou bude:
 - získanie zdrojov z dotačnej schémy Ministerstva kultúry Slovenskej republiky,
 - dotácia z rozpočtu Prešovského samosprávneho kraja,
 - podpora z Európskych investičných štrukturálnych fondov (ďalej aj ako „EŠIF“), resp. ich budúca obdoba,
 - podpora z Nórskeho finančného mechanizmu,
 - financovanie z vlastných zdrojov mesta Sabinov, ktoré je podmienené schválením mestským zastupiteľstvom.
3. Zmluvné strany zhodne prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená, a že vyššie označené osoby štatutárnych zástupcov majú oprávnenie konať za zmluvné strany v plnom rozsahu. Zmluvné strany ďalej zhodne prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že sú podľa osobitných predpisov oprávnené na výkon všetkých činností, ktoré sú nevyhnutné na plnenie povinností vzájomne dohodnutých v tejto zmluve.

Článok 3 Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to:
 - a) pozemku p. č. 1088, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 300 m²,
 - b) pozemku p. č. 1089, druh pozemku **záhrady** o výmere 1587 m² a
 - c) stavby so súpisným číslom 194, druh **stavby** - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby - kostol,nachádzajúcich sa v katastrálnom území Sabinov, zapísaného na liste vlastníctva č. 2186, evidovanom Okresným úradom v Sabinove, odbor katastrálny, označených aj ako 201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka), 203 - pamiatková zóna, s číslom ústredného zoznamu pamiatkového fondu 365, so zaužívaným názvom pamiatkového objektu - nemecký evanjelický kostol.
- 2) Nehnuteľnosť špecifikovanú článkom 3 bod 1 tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“) prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu za **podmienok** bližšie upravených touto zmluvou.

Článok 4 Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2048.
- 2) Pri vzniku nájmu bude protokolárne spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu podpísaná oboma zmluvnými stranami.

Článok 5 Účel nájmu

- 1) Základným účelom nájmu je zabezpečovanie vzdelávania obyvateľov mesta a ich návštevníkov, a to prostredníctvom podpory rôznorodých oblastí spoločenského života. Nájomca sa **zaväzuje**, že nehnuteľností (pozemok a stavba) podľa čl. 3 bod 1 bude využívať na kultúrno-spoločenské účely (výstavy, koncerty a pod.) a účely rekreačno-oddychové (rekultivácia záhrady s možnosťou realizácie výsadby drevín, osadenia prvkov aktívneho oddychu, prístreškov a spojovacích spevnených plôch a pod.). Užívanie predmetu nájmu na vyššie uvedený účel je **podmienené** potrebou stavebnotechnických úprav stavby a úpravy záhrady, ktoré si vyžadujú **finančné krytie** predpokladané článkom 2 bod 2 tejto zmluvy, preto do času schválenia finančného krytia, tzv. neužívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nie je v rozpore s ustanovením § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 2) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený meniť účel nájmu.

Článok 6 Nájomné

- 1) **Výška** nájomného je určená dohodou zmluvných strán v sume 1,- € (slovom jedno euro) ročne.
- 2) Nájomné je splatné vždy do 1. februára príslušného roka, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v článku 1 bod 1 tejto zmluvy. Splatnosť pomernej časti nájomného za rok 2018 (pomerná časť sa vypočíta odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy) je do 30. dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

- 3) V prípade omeškania s úhradou nájomného zaplatí nájomca úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok 7 Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca sa zaväzuje, že akúkoľvek stavebnú činnosť na predmete nájmu bude realizovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a podmienkami právoplatného stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca akúkoľvek plánovanú stavebnú činnosť prerokuje s prenajímateľom už v štádiu projektu, zámeru, resp. štúdie a samotnú stavebnú činnosť bude vykonávať len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3) Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý pozemok do nájmu tretej osobe.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek investícia zo strany nájomcu do časti predmetu nájmu:
 - a) špecifikovaného ako pozemok s parcelným číslom 1089, druh pozemku záhrady o výmere 1587 m², ostáva vo vlastníctve nájomcu. V prípade skoršieho ukončenia nájomného vzťahu (než ako ho predpokladá článok 4 tejto zmluvy) sa prenajímateľ zaväzuje finančne refundovať alikvotnú časť investície nájomcu. Alikvotná časť sa určí ako podiel výšky investície a zostávajúceho počtu rokov nájomného vzťahu vo vzťahu k skutočnému času ukončenia nájomného vzťahu,
 - b) špecifikovaného ako stavba so súpisným číslom 194, druh stavby - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby – kostol, bude predmetom samostatného písomného dodatku k tejto nájomnej zmluve, na základe ktorého nájomca nadobudne spoluvlastnícky podiel na predmetnej stavbe zohľadňujúci výšku vloženej investície a hodnotu stavby pred jej zhodnotením.
- 5) Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti o tom, že investícia do predmetu nájmu zo strany nájomcu je podmienená získaním finančných prostriedkov predpokladaných článkom 2 bod 2 tejto zmluvy, a teda nezabezpečenie vyššie predpokladanej potreby finančného krytia súvisiaceho s investíciami do predmetu nájmu nebude považovať za porušenie akýchkoľvek povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a z platných právnych predpisov.

Článok 8 Zánik nájmu

- 1) Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bola zmluva dojednaná.
- 2) Nájomný vzťah môže zaniknúť aj formou výpovede, avšak len z dôvodov predpokladaných ustanovením § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota je trojmesačná.
- 3) Ukončenie nájomného vzťahu je možné aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.
- 4) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a jeho zhodnotenie zo strany nájomcu, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu podpísaná oboma zmluvnými stranami.

- 5) Zmluvné strany si dohodli predkupné právo ~~záväzkovo~~ právneho (obligačného) charakteru v prospech nájomcu, a teda ak prenajímateľ bude mať počas trvania nájmu záujem predať (alebo scudziť iným spôsobom) predmet nájmu, je povinný písomne ho ponúknuť na predaj nájomcovi.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 2) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 3) Zmluvu možno meniť iba formou písomných dodatkov podpísaných štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch právne rovnocenných výtlačkoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia.

V Sabinove dňa

za prenajímateľa:

.....
PhDr. Marta Ferjová
zborová farárka

.....
JUDr. Jana Toporcerová
zborová dozorkyňa

za nájomcu:

.....
Ing. Peter Molčan
primátor mesta