



# M E S T O R O Ž Ň A V A

---

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Rožňave  
dňa 29.9.2011

K bodu rokovania číslo:

**Názov správy:**

## **Nájomná zmluva Vilka Kúpele – preschválenie**

**Predkladá:**

Darina Repaská  
prednostka MsÚ

**Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo  
v Rožňave

**Prerokované :**

**Vypracoval :**

Zuzana Mazanová

**Materiál obsahuje:**

Dôvodovú správu  
Návrh nájomnej zmluvy

**Kontrolu zákonnosti a správnosti  
návrhu na uznesenie vykonali:**

JUDr. Erika Mihaliková  
JUDr. Katarína Balážová

**A/ s c h v a ľ u j e**

Doplnenie Nájomnej zmluvy na prenájom objektu Vilka Kúpele" súp.č. 1546, zap. na LV č. 6113 a pozemku parc. č. KN-C 2909 o výmere 6008 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha zapísaným na LV č.3001 medzi Mestom Rožňava a spoločnosťou Gemer-Can, s.r.o. Tr. SNP 207/42 Košice, na dobu určitú – 2 roky od podpísania zmluvy, s ročným nájomným vo výške 12 612,-€" a to:

- v čl.II. bod 5
- v čl.IV. bod 5
- v čl.VI. bod 9 a doplnenie bodu 11
- v čl. VII. bod 1, písm.bb) a bc)
- v čl. VII. bod 5

U k l a d á:

Zabezpečiť doplnenie, podpísanie a zverejnenie zmluvy

T: do 14 dní od schválenia  
Z: prednostka MsÚ

**B/ n e s c h v a ľ u j e**

## Dôvodová správa

Na zasadnutí MZ v Rožňave dňa 9.9.2011 bol prejednávaný návrh nájomnej zmluvy na prenájom Vilky Kúpele, po ukončení obchodnej verejnej súťaže. Po doplnení návrhu Mestské zastupiteľstvo svojim uznesením č. 258/2011 zo dňa 9.9.2011 schválilo uzavretie zmluvy. Doplnený text zmluvy bol zaslaný zmluvnej strane Gemer-Can s.r.o. Tr. SNP 207/42 Košice na podpis. Právny zástupca budúceho nájomcu zaslal pôvodný text zmluvy doplnený o návrhy Gemer-Can s.r.o. Tr. SNP 207/42 Košice .

Predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Rožňave text zmluvy aj s doplnením budúceho nájomcu na preschválenie.

Návrhy nájomcu sú v texte písané červeným a v žltom rámečku je zvýraznené stanovisko Komisie finančnej a podnikateľ. Činnosti MZ. Návrhy, pri ktorých nie je stanovisko komisie, boli doplnené už po zasadnutí komisie.

Text nájomnej zmluvy je súčasťou materiálu:

Pôvodné znenie – čiernym písmom

*Doplnené návrhy so strany budúceho nájomcu – červeným písmom*

*Doplnené návrhy, ktoré boli prejednávané na zasadnutí Komisie finančnej a podnik. činnosti dňa 19.9.2011 – v žltom rámečku aj stanovisko komisie*

**Nájomná zmluva**  
**uzatvorená podľa § 663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Občianskeho zákonníka**

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Mesto Rožňava, zastúpené MUDr. Vladislavom Laciakom,  
primátorom mesta  
sídlo: Šafárikova č.29, 048 01 Rožňava  
IČO: 328 758  
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Rožňava  
číslo účtu: 27228582/0200  
( ďalej len „prenajímateľ“ )

a

**Nájomca:** Gemer - Can, s.r.o., zastúpený Doc. Ing. Tiborom Sasvárim CSc.,  
konateľom spoločnosti  
sídlo: Trieda SNP 207/42, 040 01 Košice  
IČO: 45 720 509  
bankové spojenie: SLSP a.s.  
číslo účtu: 670360718/0900  
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,  
oddiel: Sro, vložka č.: 26278/V  
( ďalej len „nájomca“ )

uzatvárajú na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.251/2011 zo dňa 4.8.2011 túto nájomnú zmluvu podľa ustanovenia §663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

**Čl. II**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností v k. ú. Rožňava
  - a) zapísanej na LV č.3001:
    - pozemok parc. č. KN-C 2909 o výmere 6008 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha
  - b) zapísanej na LV č.6113:
    - budova postavená na pozemku parc. č. KN-C 2909, súp. č. 1546
2. Budova pozostáva z nasledovných priestorov:
  - rokovácia miestnosť o výmere 60 m<sup>2</sup>
  - komunikačný priestor o výmere 14 m<sup>2</sup>
  - konzumná miestnosť o výmere 35 m<sup>2</sup>
  - prípravovňa jedál o výmere 5 m<sup>2</sup>
  - sklad potravín o výmere 4 m<sup>2</sup>
  - predsieň o výmere 5 m<sup>2</sup>
  - sklad DKP a sklad čistiacich prostriedkov o výmere 4,40 m<sup>2</sup>
  - WC pre mužov a ženy o výmere 3,20 m<sup>2</sup>
  - apartmán o výmere 27,36 m<sup>2</sup>
  - apartmán o výmere 72,11 m<sup>2</sup>

- 3 izby garsónkového typu ( na poschodí )

Objekt je vykurovaný z vlastnej elektrokotolne, ktorá slúži aj na ohrev TÚV. Objekt je odkanalizovaný do ČOV obce Čučma.

3. Súčasťou budovy je hnutelný majetok tvoriaci vybavenie interiéru „Vilky Kúpele“, ktorého zoznam tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy dáva budovu „Vilka Kúpele“ s príslušným pozemkom, s hnutelnými vecami, so všetkými súčasťami a príslušenstvom do nájmu nájomcovi za účelom zriadenia prevádzkových a ubytovacích priestorov.
5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy môže **po vykonaní zveľaďovacích a rekonštrukčných prác slúžiť dohodnutému účelu nájmu.**

### Čl. III

#### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - dva roky odo dňa jej podpísania.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu obidvoma stranami. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vypracujú zmluvné strany protokol, ktorý bude tvoriť prílohu č.2 tejto zmluvy.

### Čl. IV

#### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie nehnuteľností je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 12 612,- € ročne ( slovom: dvanásťtisícšesťdvanásť eur ) ročne.
2. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho účet v mesačných splátkach 1 051,- €. Nájomné za príslušný mesiac je splatné vopred vždy k 15-temu dňu predchádzajúceho mesiaca v zmysle tejto nájomnej zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. V prípade, ak sa nájomný vzťah ukončí v priebehu mesiaca, za ktorý už bolo zaplatené nájomné, bude toto nájomné za dobu počas ktorej už nájom netrval vrátené nájomcovi. Nájomné vráti prenajímateľ v lehote do 30 dní od ukončenia nájmu.
4. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

5. **Nájomné sa každoročne upraví o výšku inflácie po oficiálnom oznámení ročnej výšky inflácie zo strany štatistického úradu – nájomca navrhuje vypustiť tento bod, komisia finančná a podnik. odporúča vypustenie bodu**

### Čl. V.

#### Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto médií. Nájomca bude uskutočňovať úhradu platieb priamo dodávateľom médií.
2. Za účelom zabezpečenia spôsobu úhrady podľa bodu 1 tohto článku sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

### Čl. VI

## Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
2. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý predmet zmluvy so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa bude predmetom písomného dodatku, v ktorom si zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce realizované. Prenajímateľ sa počas trvania nájmu nebude podieľať na finančnom zabezpečení akýchkoľvek úprav.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
6. Nájomca môže prenajímaný predmet zmluvy užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou. K zmene účelu užívania môže dôjsť iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť počas celej doby nájmu poistenie majetku proti vlámaniu a krádeži a aj proti živelnnej udalosti.
9. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu vzniknú užívaním **predmetu nájmu a budú nájomcovi písomne prenajímateľom vytknuté.**
10. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude starať o príľahlý pozemok, prislúchajúci ku Vilke Kúpele, vykonávať údržbu zelene a trávnatých plôch.
11. **Prenajímateľ sa zaväzuje, že neprevedie vlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na tretiu osobu počas trvania doby nájmu – komisia finančná a podnik. činnosti neodporúča doplnenie tohto ustanovenia**

## Čl. VII

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:
    - ba) ak nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
    - bb) ak prenajímateľ nevyhnutne potrebuje nehnuteľnosť na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, **doplniť – podľa zák.č. 369/1990**

***Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien), komisia finančná  
a podnikateľ. odporúča doplnenie č. zákona***

bc) ***ak dôjde k prevodu vlastníctva - navrhuje prenajímateľ vypustiť. Komisia  
finančná a podnik. činnosti odporúča bod vypustiť***

- c) výpoveďou zo strany nájomcu,
  - d) odstúpením od zmluvy:
    - da) zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka,
    - db) zo strany prenajímateľa, ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako jeden mesiac,
  - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
  3. Odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
  4. Prenajímateľ je povinný písomne vyzvať nájomcu na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca.
  5. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. v prípade prevedenia stavebných úprav so súhlasom prenajímateľa, odovzdá nájomca predmet nájmu spolu so stavebnými úpravami. Náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie objektu nebudú odpočítané z nájomného a to ani z dôvodu predčasného ukončenia nájomného vzťahu. ***Nájomca navrhuje doplniť: V prípade prevodu predmetu nájmu na tretiu osobu počas trvania nájomnej zmluvy, prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu.***

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých obe zmluvné strany dostanú po dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Mesta Rožňava.
4. K uzatvoreniu nájomnej zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 258/2011 dňa 9.9.2011.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.

V Rožňave dňa .....

V Rožňave dňa.....

Prenajímateľ: MUDr. Vladislav Laciak  
primátor mesta Rožňava

Nájomca: Gemer – Can, s.r.o.

