



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 29. 9. 2022

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Stanovenie výšky nájomného za užívanie nebytových priestorov v budove na Betliarskej ul. 2 v Rožňave

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave s t a n o v u j e výšku nájomného za užívanie nebytových priestorov v budove na Betliarskej ul. 2 v Rožňave Občianskym združením OTVOR DVOR za obdobie od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2021 na 399 737,35 eur, u k l a d á 1. uzatvoriť zmluvu o započítaní pohľadávok 2. uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve Z: zástupca primátora T: do 20. 10. 2022
Prerokované: v Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 19. 9. 2022 v Komisii výstavby, ÚP, ŽP a MK dňa 13. 9. 2022	
Vypracoval : Mgr. Juraj Halyák	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Zápis o prevzatí stavebných prác Stanovisko k zmluve	

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu:

Stanovenie výšky nájomného za užívanie nebytových priestorov v budove na Betliarskej ul. 2 v Rožňave

Legislatívne východiská:	§ 671 ods. 1 a § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	170/2015, 178/2016 – uzavretá „Zmluva o nájme nebytových priestorov“ s OZ OTVOR DVOR
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Bez dopadu na rozpočet mesta.
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta.
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb., č. 116/1990 Zb.

Uzneseniami MZ č. 170/2015 a č. 178/2016 bolo schválené uzavretie „Zmluvy o nájme nebytových priestorov“ nachádzajúcich sa v budove niekdajšieho kláštora na Betliarskej ul. 2 v Rožňave pre **Občianske združenie OTVOR DVOR**. Zmluva bola uzavretá dňa 11. 10. 2016.

Nebytové priestory boli nájomcovi odovzdané na ich opravu a rekonštrukciu, na činnosť nájomcu a na činnosti občianskych združení, organizácií i neformálnych skupín na poli kultúry, umenia, sociálne zameraných projektov i cestovného ruchu, prevádzkovanie cukrárne, čajovne, kaviarne spojenej s miniknižnicou a čítárňou, kníhkupectva, ateliérov, výstavných priestorov pre rôzne druhy umenia, prezentovanie mesta a jeho okolia turistom a ostatným návštevníkom a ďalšie všeobecne prospešné účely. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú **20 rokov**.

Podľa čl. IV ods. 1 zmluvy výška nájomného za užívanie nebytových priestorov bude stanovená každoročne prenajímateľom **v sume rovnajúcej sa hodnote zrealizovaných prác v nebytových priestoroch** za príslušný kalendárny rok. Hodnotu zrealizovaných prác za príslušný kalendárny rok nájomca vyčíslí a spolu s kópiami účtovných dokladov prenajímateľovi písomne predloží do 31. 10. príslušného kalendárneho roka.

Pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi a pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi **sa vzájomne započítajú**.

V súlade s čl. VI ods. 5 zmluvy bola na posúdenie zrealizovaných stavebných prác vytvorená komisia v zložení Mgr. Michal Drengubiak, Zlata Macková (za prenajímateľa), Mgr. Tomáš Székely a Mgr. Radoslav Kovács (za nájomcu).

Podľa „Zápisu o prevzatí stavebných prác“ zo dňa 6. 11. 2021 boli v objekte od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2021 zrealizované práce: búracie práce, výstavba nových priečok, nových sociálnych zariadení, oprava podláh, oprava vnútorných omietok, zhotovenie nových podláh, čiastočná výmena okien za eurookná, oprava vnútorného átria, čiastočná výmena vnútorných

dverí, reštaurovanie nástenných a stropných malieb, odborné čistenie sekundárnych premalieb, inštalácia nového ústredného vykurovania s novou kotolňou a strojovňou, novými rozvodmi a novými vykurovacími telesami, zhotovenie nových rozvodov vody, kanalizácie, osadenie nových zariaďovacích predmetov, zhotovenie novej elektroinštalácie s novými rozvodmi, novými rozvodnými skriňami a svetidlami, realizácia novej plynovej prípojky. Celková hodnota prác predstavuje sumu **399 737,35 eur**.

Na základe požiadavky poslanca MZ Ing. Ondreja Bolačka, vznesenej na júnovom zasadnutí MZ, obsahuje materiál aj stanovisko právnej zástupkyne mesta JUDr. Vnenčákovej k zmluve uzavretej s Občianskym združením OTVOR DVOR.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:		
Ochrany verejného poriadku:		
Kultúry, cestovného ruchu a regionálnej politiky:		
Vzdelávania a mládeže:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	13. 9. 2022	Odporúča schváliť výšku nájomného za užívanie nebytových priestorov v budove na Betliarskej ul. 2 v Rožňave Občianskym združením OTVOR DVOR za obdobie od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2021 na 399 737,35 eur. Zároveň žiada k predloženému zápisu dopracovať zoznam platnej dokumentácie a zabezpečiť uloženie tejto dokumentácie na mestskom úrade.
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	19. 9. 2022	Odporúča schváliť.
Športu:		

Preberajúca organizácia – názov a sídlo (pečiatka) Mesto Rožňava Šafárikova 29 048 01 Rožňava		ZÁPIS O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ budovy alebo stavby –celá stavba (alebo jej dokončenej časti)		Číslo zápisu																		
Dátum začatia preberacieho konania	Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti) BUDOVA KLÁŠTORA – OZ OTVOR DVOR „																					
Stručný popis Za toto obdobie boli zrealizované nasledujúce práce: - búracie práce, výstavba nových predeľovacích priečok, boli vytvorené nové sociálne zariadenia, opravené boli podlahy, opravili sa vnútorné omietky stropov a stien, vyhotovili sa aj nové podlahy, čiastočne sa vymenili okna za eurookná, celkovo sa opravilo vnútorné átrium. Čiastočne sa vymenili vnútorné dvere, reštaurovali sa nástenné a stropné maľby, kde sa aj odborné čistili sekundárne premaľby. Zrealizovalo sa nové ústredné vykurovanie s novou kotolňou a strojovňou, novými rozvodmi a novými vykurovacími telesami. Tiež sa zrealizovala nová zdravotnícka – nové rozvody vody, kanalizácie, nové zariadené predmety. Nová elektroinštalácia s novými rozvodmi, novými rozvodnými skriňami a svietidlami. Tiež je zrealizovaná nová plynová prípojka.																						
<table> <tr> <td>Cena:</td> <td>Architektúra</td> <td>221 799,10 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ústredne vykurovanie</td> <td>99 504,11 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zdravotechnická inštalácia</td> <td>34 024,94 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elektroinštalácia</td> <td>40 742,89 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Plynová prípojka</td> <td>3 666,31 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SPOLU:</td> <td>399 737,35 €</td> </tr> </table>					Cena:	Architektúra	221 799,10 €		Ústredne vykurovanie	99 504,11 €		Zdravotechnická inštalácia	34 024,94 €		Elektroinštalácia	40 742,89 €		Plynová prípojka	3 666,31 €	SPOLU:		399 737,35 €
Cena:	Architektúra	221 799,10 €																				
	Ústredne vykurovanie	99 504,11 €																				
	Zdravotechnická inštalácia	34 024,94 €																				
	Elektroinštalácia	40 742,89 €																				
	Plynová prípojka	3 666,31 €																				
SPOLU:		399 737,35 €																				
Do roku 2021 boli zrealizované práce v hodnote 399,737,35 €.																						

Zodpovedný stavbyvedúci	Zhotoviteľ OZ OTVOR DVOR
Generálny projektant	Projektanti ucelených častí
Technický dozor investora	
Stavebné povolenie (oznámenie k ohláseniu drobnej stavby) Číslo: _____ zo dňa: _____ Vydal: _____	
Zmluva o dielo	
Dátum začatia prác 1.11.2017	Dátum ukončenia prác 31.10.2021



<p>Dôvody nedodržania lehôt začatia a dokončenia dodávky</p> <p>Lehoty na ukončenie prác boli dodržané.</p>	
<p>Odchýlky od schváleného projektu a ich dôvody</p>	
<p>Zhodnotenie akosti vykonaných prác a ich porovnanie s technickými podmienkami</p> <p>Práce boli vykonané v dobrej kvalite</p>	
<p>Súpis ojedinelých drobných nedorobkov a väd zrejmych pri odovzdaní a prevzatí</p> <p>Neboli nedorobky a vady</p>	
<p>Dohoda o opatreniach a lehotách pre odstránenie nedorobkov a väd</p> <p>Nie je potrebná</p>	
<p>Dohoda o zabezpečení prístupu zhotoviteľa do objektu za účelom odstránenia nedorobkov a väd</p> <p>Nie je potrebná</p>	
<p>Dodatočne požadované práce a dodávky a spôsob ich uskutočnenia</p> <p>Neboli požadované</p>	
<p>Dohoda o zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prevádzka odovzdaného objektu</p> <p>Nie je potrebná</p>	
<p>Termín úplného vyprázdnenia staveniska</p>	
<p>Cena prác podľa v eur s DPH</p>	<p>399.737,35 €</p>
<p>Cena po úprave v eur s DPH</p>	

Vyjadrenie účastníkov konania

Práce boli urobené v dobrej kvalite.

Zástupcovia zhotoviteľa odovzdávajú a zástupcovia objednávateľa preberajú dielo.

Dátum skončenia preberacieho konania 08.09.2022

	Mená a priezviská	Zástupcovia	Podpisy, pečiatky
Z á s t u p c o v i a objednávateľa	Zlata Macková	Mesto Rožňava	
	Mgr. Michal Drengubiak	Mesto Rožňava	
Zástupcovia zhotoviteľa	Tomáš Székely	 OZ OTVOR DVOR	
	Radoslav Kovács		
Ostatní účastníci konania			

Rozdeľovník
1x zhotoviteľ
1x objednávateľ



JUDr. Martina Vnenčáková
Advokátka so sídlom Čučmianska dlhá 7, 048 01 Rožňava
Zapísaná do zoznamu SAK pod č. 5755
e-mail: info@advokatr.v.sk, web: www.advokatr.v.sk
tel. č.: 0918 723 834, 0918 723 752

Mesto Rožňava

V Rožňave, dňa 4. 8. 2022

VEC: Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 561/2016

- krátke právne stanovisko

1. Úvod

Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 561/2016 zo dňa 11. 10. 2016 (ďalej aj Zmluva o nájme“) Mesto Rožňava uzavrelo nájomný vzťah na dobu určitú s nájomcom OZ OTVOR DVOR na predmet nájmu „nebytové priestoru v k. ú. Rožňava, ktoré sa nachádzajú v budove súp. č. 74 na Betliarskej ul. 2 v Rožňave postavenej na parcelách C-KN 79/12 a 80/2, zapísanej na LV č. 3001 pre k. ú. Rožňava. Zmluvný vzťah je uzavretý do 11. 10. 2036.

V zmysle požiadavky právneho oddelenia mesta na základe otázok poslancov vznesených na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 29. 6. 2022 som spracovala k zmluvne krátke stanovisko:

Cieľom tohto stanoviska je posúdiť platnosť zmluvy a vyjadriť sa k obojstrannej výhodnosti či nevýhodnosti koncepcie zmluvy.

2. Východisková situácia

Zmluva o nájme nebytových priestorov, tak ako je uzavretá spolu s jej jedným dodatkom je platným právnym úkonom, jej uzavretie nie je ani v rozpore s všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Rožňava.

Porovnávaný materiál:

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatr.v.sk, tel. č.: 0918 723 834, 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578

- a) Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- b) Zákon č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení § 663 a nasl.
- c) Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
- d) Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- e) Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnuteľného majetku vo vlastníctve mesta,
- f) Zásady hospodárenia s majetkom mesta.

3. Stanovisko

Zmluva o obsahuje bežné zmluvné dojednania zväčša v rozsahu zákonných ustanovení k nájomnej zmluve uvedených v občianskom zákonníku. Zmluva väčšiu časť povinností prenajímateľa prenáša na nájomcu.

Tento prenesený väčší rozsah povinností vyvažuje dojednanie o forme nájomného.

Dojednanie o výške nájmu, splatnosti a spôsobe platenia je menej štandardné pre nájomný vzťah s účastníkom, ktorým je jednotka miestnej samosprávy, avšak nejde o neprípustné dojednanie.

Zmluva o nájme nebytových priestorov s nájomcom v čl. IV bod 1 stanovuje výšku nájomného za užívanie nebytových priestorov a to v znení „Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov bude stanovená každoročne prenajímateľom v sume rovnajúcej sa hodnote zrealizovaných prác v nebytových priestoroch za príslušný kalendárny rok. Hodnotu zrealizovaných prác za príslušný kalendárny rok nájomca vyčíslí a spolu s kópiami účtovných dokladov prenajímateľovi písomne predloží do 31. 10. príslušného roka.“

Podľa dôvodovej správy k materiálu MZ v Rožňave zo dňa 29. 6. 2022 však k plneniu tejto povinnosti, teda predkladaniu vyčíslenia spolu s kópiami účtovných dokladov písomne do 31. 10. príslušného roka nedochádzalo. Správnosť či nesprávnosť tejto informácie nedokážem overiť. Odporúčam dôsledne trvať na dodržiavaní termínu predkladania vyčíslenia do budúcnosti.

Podľa požiadavky vznesenej na MZ v RV zo dňa 29. 6. 2022 sa má stanovisko právneho zastúpenia mesta Rožňava zamerať na skutočnosť, či je zmluva obojstranne výhodne koncipovaná.

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatrv.sk, tel. č.: 0918 723 834, 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578

Z právneho hľadiska je zmluva obojstranne vyvážená, ako bolo uvedené vyššie.

Faktické porovnanie môže nastať v číselnom (účtovnom) vyjadrení, kde dôjde k porovnaniu odplaty za metre štvorcové nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Rožňava, oproti započítaným platbám na nájomné.

Výšku odplaty stanovujú Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta vo výške od 42,20 €/m2/rok po 5,80€/m2/rok v závislosti od účelu užívania nebytového priestoru. Či hodnoty vykonaných prác zodpovedajú alebo nezodpovedajú stanovenej hodnote nájomného nie je právnym posúdením veci. Ide však o jednoduchý matematický výpočet, kde napríklad zo zamýšľaných prác na roky 2022-2026 vyplýva, že priemerný ročný nájom, by mal zodpovedať sume 116.680,- € za celý predmet nájmu.


Posúdenie zrealizovaných stavebných prác je zabezpečené kreovaním Spoločnej komisie podľa čl. VI bod 5 zmluvy.

4. Návrhy do budúcnosti:

Zmluva obsahuje drobné nedostatky, ktoré je možné v budúcnosti odstrániť dodatkom. Odstúpenie od zmluvy zamýšľa s možnosťou odstúpenia aj v prípade, ak nájomca počas 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezrealizuje práce uvedené v prílohe č. 1 zmluvy a po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca v lehote 14 dní nepredloží prenajímateľovi súpis zamýšľaných prác spolu s rozpočtom stavebných úprav na obdobie aspoň ďalších 5 rokov. Obe tieto situácie riešia iba časový horizont 5 rokov od účinnosti zmluvy a nijako neriešia zanedbanie týchto povinností počas ďalšieho trvania nájomného vzťahu teda, ďalších 15 rokov. Z dôvodu zabezpečenia väčšej miery kontroly na strane prenajímateľa, navrhujem zväziť prijatie dodatku, ktorý zabezpečí možnosť odstúpenia od zmluvy aj v prípade nedodržania týchto zmluvných povinností napríklad v periodicite 5 rokov.

V zmluve sa zároveň nenachádzajú žiadne sankcie za neplnenie povinností okrem hrozby ukončenia nájomného vzťahu, v prípade prijatia dodatku je vhodné myslieť aj na sankčné zmluvné dojednanie pre garanciu vymožitelnosti povinností zo strany nájomcu.

S pozdravom


JUDr. Martina Vnenčáková
Advokátka

JUDr. MARTINA VNEČÁKOVÁ
Advokátka, zmluvná právnická advokátka
Staromestská advokátska kancelária s.r.o. IČO: 5755
Čuľianska ulica 7, 840 01 ROŽŇAVA
IČO: 42240301 DIČ: 1676927073
Tel.: 0918 723 752

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatr.sk, tel. č.: 0918 723 834, 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578