

# Žiadosť o prenájom Vily Marta Horný Smokovec

---

## Dôvodová správa

Mesto Vysoké Tatry ako vlastník objektu „Vila Marta“ Horný Smokovec s.č. 18, nachádzajúcej sa na parc. č. 191/1 k.ú. Starý Smokovec uzatvorilo dňa 2.1.2002 so spoločnosťou Hotel Kúpeľný dom a.s., Tatranská Lomnica 57 (ďalej len „HKD a.s.“) Zmluvu o nájme nebytových priestorov na prenájom menovaného objektu. Táto zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 2.1.2002 do 31.12.2006 a výške ročného nájmu 40 000,- Sk. Dodatkom č. 1 zo dňa 28.11.2002 bola doba nájmu predĺžená do 1.1.2021, pri tej istej výške nájmu, so záväzkom, že nájomca do predmetu nájmu investuje 800 000,- Sk. Investícia nebola realizovaná.

V roku 2003 Mestské zastupiteľstvo vo Vysokých Tatrách schválilo nové Zásady o prenájme nebytových priestorov, objektov a určenie minimálnych cien za ich prenájom. Z toho dôvodu sa v roku 2004 celoplošne prepracovávali nové nájomné zmluvy. Nová nájomná zmluva bola predložená aj nájomcovi „Vily Marta“ spoločnosti HKD a.s., kde doba nájmu bola od 1.4.2004 do 31.3.2009 a výška ročného nájmu 100 000,- Sk, podľa zásad o prenájme. Nájomca s takouto zmenou nesúhlasil a jeho dôvody boli nasledovné:

- nehnuteľnosť bola prevedená do majetku mesta na základe dohody medzi predchádzajúcim vlastníkom Park kultúry a oddychu Bratislava a HKD a.s., ktorá chcela predmet nájmu zrekonštruovať a prevádzkovať v nájomnom vzťahu s predchádzajúcim vlastníkom,
- dôvodom prevodu bol záujem HKD a.s. o rekonštrukciu predmetu nájmu, kedy výkonný riaditeľ HKD a.s. informoval vtedajšieho primátora, že objekt nájmu je možné bezodplatne previesť do majetku mesta,
- výkonný riaditeľ HKD a.s. zabezpečil v súčinnosti s pracovníkmi mesta prevod objektu nájmu, ako aj zápisničné odovzdanie a prevzatie majetku mestom. HKD a.s. zostal v predmete nájmu nájomcom na základe novej zmluvy s mestom, pričom sa došlo k zmene majiteľa predmetu nájmu. Nedošlo teda k odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi, ale za účasti HKD a.s. došlo k prevodu majetku,
- vzhľadom na bezodplatné získanie nehnuteľnosti vrátane pozemku a garáže mestom jeho predstavitelia akceptovali pôvodnú cenu nájmu, súčasne mesto prisľúbilo podporiť rekonštrukciu objektu nájmu v prerokovanom rozsahu,
- dĺžka trvania nájomného vzťahu bola z dôvodu plánovaného rozsahu potrebnej rekonštrukcie kľúčovou požiadavkou HKD a.s. a dôvodom, prečo HKD a.s. prevod majetku iniciovala.

Vzhľadom k tomu, že HKD a.s. nesúhlasilo s novou nájomnou zmluvou, mesto dalo nájomcovi výpoveď z nájmu a túto si uplatnilo aj súdnou cestou, ktorá však podľa Okresného súdu v Poprade nebola uznaná. Mesto sa v zákonom stanovenej lehote odvolalo. Vo veci odvolania mesta k rozsudku bolo na deň 15.11.2007 stanovené pojednávanie na Krajskom súde v Prešove. Na návrh odporcu HKD a.s., právny zástupca mesta prezentoval Krajskému súdu ochotu dohodnúť pre obe strany akceptovateľnú novú zmluvu a tým ukončiť spor zmierom. V stanovenej lehote došlo k predbežnej dohode medzi HKD a.s. a mestom, v ktorej HKD a.s. akceptuje výšku nájmu 100 000,- Sk ročne, stanovenú v súlade so Zásadami prenájmu nebytových priestorov, objektov a určenie minimálnych cien za ich prenájom, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách uznesením č.6/2007 dňa 31.5.2007. Mesto akceptuje dobu nájmu na desať rokov, z dôvodu potreby investovania do predmetu nájmu. Po podpísaní takejto nájomnej zmluvy si HKD a.s. neuplatní voči mestu

náklady súdneho konania. S ostatnými podmienkami zmluvy, ktoré zodpovedajú štandardu bežne uzatváraných nájomných zmlúv obe strany súhlasia.

V zmysle Zásad o prenájme nebytových priestorov, objektov a určenie ich minimálnych cien schválených 31.5.2007 dĺžku nájmu viac ako päť rokov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo. Po schválení takto navrhnutej zmluvy sa nájomca zaväzuje finančne podporiť mesto v oblasti školstva, zdravotníctva alebo kultúry a športu.

V prípade, že nebude ochota zo strany mesta akceptovať požiadavku HKD a.s., bude súdny spor pokračovať.

#### **Stanovisko Mestského úradu**

Mestský úrad doporučuje poslancom Mestského zastupiteľstva schváliť žiadosť spoločnosti Hotel Kúpeľný dom a.s. Tatranská Lomnica a uzatvoriť Zmluvu o nájme nehnuteľnosti po dobu 10 rokov a výške nájmu 100 000,- Sk.

#### **Stanovisko mestského výboru**

Mestský výbor Starý Smokovec neodporúča schváliť prenájom Vily Marta Horný Smokovec na 10 rokov žiadateľovi spoločnosti HKD a.s.. Žiada nezávislý právny názor na možnosti zrušenia zmluvy. Od žiadateľa o prenájom žiada predložiť časový a vecný rozpis navrhovanej investície 800 tis Sk

Spracovala: Alena Čechová  
Starý Smokovec 24.1.2008