

Ing. Grgo Caglevič a Mária Caglevičová, Dôvodová správa

Nájom pozemkov na účelom výstavby parkoviska, spevnených plôch, chodníkov k bytovému domu.

Mestu Vysoké Tatry bola doručená žiadosť investorov - Ing. Grga Cagleviča a manž. Márie Caglevičovej ktorým bolo vydané Územné rozhodnutie o umiestnení bytovej stavby „ Bytový dom“ v Dolnom Smokovci č. 46, na pozemkoch C-KN, parc.č. 28 . Jestvujúca stavba Potravín v Dolnom Smokovci / o výmere 626 m², ktorá je vo vlastníctve žiadateľov. Žiadatelia požiadali o prenájom pozemkov z dôvodu vybudovania nových parkovacích miest na parcelách 55/9, - o výmere 150 m² z celkovej výmere 2060 m² na tejto parcele bude realizovaných 10 parkovacích miest a chodník okolo objektu a na parc. č. 55/10, o výmere 640 m² z celkovej výmery 1802 m² bude realizovaných 21 parkovacích miest, chodníky, zeleň.

Celková výmera žiadaného nájmu je 790 m², na ktorej je zámerom investora vybudovať 31 parkovacích miest, komunikácie, spevnené plochy, chodníky. / Celkový počet parkovacích miest je 35, z toho 4 parkovacie miesta budú vybudované na pozemku vo vlastníctve investora /

V prípade odsúhlasenia prenájmu pozemkov navrhujeme uzatvorenie nájomnej zmluvy, realizovať osobitným zreteľom, v súlade s § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, , že sa jedná o vybudovanie parkovacích miest, vybudovanie komunikácie spevnených plôch a chodníkov k stavbe „ Bytový dom“ Dolný Smokovec č. 46 vo vlastníctve investora.

Osobitný zreteľ schvaľuje Mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Nájomca pred vydaním kolaudačného rozhodnutia je povinný majetkovoprávne vysporiadať časti predmetu nájmu.

Stanovisko komisie finančnej, mestského majetku a stavebnej činnosti:

Finančná komisia neprijala stanovisko. Žiada predložiť štúdiu, ako bude vyzerat' budova, parkovacie miesta pre obyvateľov. 20.6. 2018 bude stretnutie s občanmi, potom komisia zaujme stanovisko.

Stanovisko právnik:

Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti mestského zastupiteľstva rozhodnúť 3/5 väčšinou prítomných poslancov, či uplatní tento postup v súlade s §9a odst.9, písm. c, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry.

Stanovisko hlavného kontrolóra:

Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti mestského zastupiteľstva rozhodnúť 3/5 väčšinou prítomných poslancov, či uplatní tento postup v súlade s §9a odst.9, písm. c, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry.

Stanovisko ekonómky:

Predložený materiál je v súlade s rozpočtom mesta a zákonom 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách ÚS a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – odporúčam MZ materiál schváliť.

Spracovala: Mgr. Iveta Mazureková

V Starom Smokovci:21.06.2018

N á v r h
Z M L U V A
o nájme nehnuteľnosti
MsÚ č. /2018
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

Článok. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Vysoké Tatry
Sídlo: Vysoké Tatry, 062 01 Starý Smokovec č. 1
Štatutárny orgán: Ing. Ján Mokoš - primátor
IČO: 00326 585
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK77 7500 0000 0040 0888 9447
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR
zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení
neskorších predpisov

(ďalej len „prenajímateľ “)

a

Nájomca: Ing. Grgo Caglevič
Trvale bytom: Šafárikova 4939/12, 940 01 Nové Zámky
Rodné číslo: 580423/2423
Štátna príslušnosť: SR

a

Trvale bytom: Mária Caglevičová, rodená Fiamová
Andovská 130, 940 01 Nové Zámky
Rodné číslo: 655825/6881
Štátna príslušnosť: SR

(ďalej len „nájomca “ a spolu s prenajímateľom „ zmluvné strany“)

Článok. II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku registra KN C parcelné číslo 55/9, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 2060 m² a pozemku registra KN C parcelné číslo 55/10, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1802 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor (ďalej len „ **nehnuteľnosti**“).
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nehnuteľností uvedených v bode 1tohto článku zmluvy, a to o **celkovej výmere 790 m²** (ďalej len „ **predmet nájmu**“), a to nájom pozemku registra KN C parcelné číslo 55/9 o výmere 150 m² a nájom pozemku registra KN C parcelné číslo 55/10 o výmere 640 m².
3. Prílohu tejto zmluvy tvorí kópia situácie stavby „Bytového domu, Dolný Smokovec č.p. 28“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou územného rozhodnutia č. 343/2016/3 zo dňa 15.06.2016, vydaného Mestom Vysoké Tatry, t.j. graficky znázornená časť nehnuteľností, ktorá bude predmetom nájmu.

Článok. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu podľa bodu 2 článku II tejto zmluvy **výlučne za účelom vybudovania 31 parkovacích miest a na vybudovanie komunikácie, spevnených plôch a chodníkov** (ďalej len „stavba“) k budove „Bytový dom“ v Dolnom Smokovci, súpisné číslo 46, postavenom na parcele KN C parcelné číslo 28, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 626 m². Výlučným vlastníkom nehnuteľností (podiel 1/1 k celku) uvedených v tomto článku zmluvy je nájomca.

Článok. IV. Doba nájmu a skončenie

1. Nájom sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od začatia výstavby stavby nájomcom do majetkoprávneho vysporiadania časti predmetu nájmu v zmysle článku VII bode 6 tejto zmluvy.
2. Termín začatia výstavby stavby nájomca písomne oznámi prenajímateľovi tridsať (30) kalendárnych dní pred začatím stavebných prác na predmete nájmu.
3. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom možno ukončiť okrem dojednanej doby podľa bodu 1 tohto článku zmluvy výlučne písomnou formou, a to:
 - a) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán,
 - b) výpoveďou
4. Zmluvné strany sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu v zmysle bodu 3 písm. b) tohto článku zmluvy dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončiť nájom výpoveďou písomnou formou je oprávnená každá zmluvná strana a to bez uvedenia dôvodu, s čím zmluvné strany bez výhrad súhlasia.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak je predmet nájmu v stave takým spôsobom nespôsobilým, že by sa ním zmaril účel zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca aj napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí škoda.
8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

Článok. V. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je určená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry, schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách, vo výške **10,00 €/m² za kalendárny rok (365 dní)**.
2. Nájomné za kalendárny mesiac je na základe bodu 1 tohto článku zmluvy stanovené vo výške **10,00 € x 790 m² / 365 x počet dní mesiaca v užívaní (výstavba stavby) nájomcom v súlade s touto zmluvou**. Pre vylúčenie pochybností, nájomné za kalendárny mesiac (30 kalendárnych dní) je stanovené vo výške 649,32 €, nájomné za kalendárny mesiac (31 kalendárnych dní) je stanovené vo výške 670,96 € a pod.

Článok. VI. Splatnosť a spôsob platby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomcom uhrádzané **mesačne** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné najneskôr k 15. dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci užívania (výstavba stavby) predmetu nájmu nájomcom.
3. Nájomné sa považuje za uhradené v deň, keď je v plnom rozsahu pripísané na bankový účet prenajímateľa.

Článok. VII.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, a že v takom stave predmet nájmu bez výhrad preberá.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu užívať na účel iný, ako deklarovaný v článku III. tejto zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. Zriadenie podnájmu nájomcom je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť na predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí počas trvania tejto zmluvy.
5. Nájomca prehlasuje, že bude počas trvania tejto zmluvy zabezpečovať údržbu prenajatého pozemku na vlastné náklady.
6. Nájomca si je vedomý, že pred vydaním kolaudačného rozhodnutia je potrebné majetkoprávne vysporiadanie časti predmetu nájmu. Presná špecifikácia záberu stavieb podľa bodu 1. článku III. tejto zmluvy bude konkretizovaná v geometrickom pláne, vyhotovenom na to spôsobilou osobou a overenom oprávneným orgánom.
7. Nájomca prehlasuje, ak v prípade výstavby stavby dôjde k akémukoľvek zásahu do stavieb kontajnerových stojísk na komunálny odpad vybudovaných na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, tieto stavebne premiestni s písomným súhlasom prenajímateľa a na miesto určené prenajímateľom.
8. Nájomca sa zaväzuje a prehlasuje, že všetky náklady týkajúce sa realizácie prác spojených s výstavbou stavby podľa článku III., bodu 6. tohto článku zmluvy (náklady za vypracovanie geometrického plánu) a bodu 7. článku VII. tejto zmluvy bude znášať na vlastnú ťarchu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje a prehlasuje, že náležitosti potrebné pre vydanie povolenia príslušným stavebným úradom spojené s premiestnením stavieb kontajnerových stojísk na komunálny odpad v zmysle bodu 7. tohto článku zmluvy zabezpečí vo vlastnom mene.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri vstupe na slúžiace pozemky vykoná všetky opatrenia k zamedzeniu ich poškodenia. Ak dôjde k poškodeniu slúžiacich pozemkov, je nájomca povinný uviesť tieto pozemky na vlastné náklady do pôvodného stavu. V prípade, že by z titulu využívania vznikla prenajímateľovi škoda, nájomca sa zaväzuje vzniknutú škodu uhradiť v plnom rozsahu.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu (zmena vlastníckych vzťahov, zmena trvalého pobytu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť túto zmluvu. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,-€. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
12. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa bodu 11. článku VII. tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
13. Mestské zastupiteľstvo vo Vysokých Tatrách schválilo uznesením č. /2018 zo dňa Zmluvu o nájme nehnuteľností.

Článok. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa § 47a odst.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Ak sú alebo sa stanú jednotlivé alebo viaceré ustanovenia tejto Zmluvy celkom alebo sčasti neplatnými, nemožnými plnenia alebo nevykonateľnými, nie je tým dotknutá platnosť zostávajúcich ustanovení. Neplatné ustanovenia, ustanovenia nemožné plnenia alebo nevykonateľné ustanovenie bude považované za nahradené takým ustanovením, ktoré najviac súhlasí so zámerom a účelom neplatného ustanovenia, ustanovenia nemožného plnenia alebo nevykonateľného ustanovenia.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami, odsúhlasenými a podpísanými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dva (2) pre každú zmluvnú stranu.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli, je prejavom ich slobodnej vôle, vôľa je určitá a ničím neobmedzená a súčasne potvrdzujú, že táto Zmluva bola spísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Starom Smokovci dňa

V dňa.....

Prenajímateľ za Mesto Vysoké Tatry:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Mokoš
Primátor mesta Vysoké Tatry

.....
Ing. Grgo Caglevič

.....
Mária Caglevičová