



**Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom
dňa 25.4.2024**

K BODU : 9 b

Rôzne
- predĺženie doby nájmu na Krytej
plavárni v Žiari nad Hronom

MATERIÁL PREDKLADÁ :

Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA
konateľ a riaditeľ spoločnosti TS
ZH, spol. s r.o.

MATERIÁL VYPRACOVAL:

Mgr. Igor Rozenberg, PhD., MBA
konateľ a riaditeľ spoločnosti TS
ZH, spol. s r.o.
JUDr. Ing. Michal Ševčík, PhD.
právny zástupca mesta ZH

MATERIÁL OBSAHUJE :

1/ Návrh na uznesenie
2/ Dôvodovú správu

POČET STRÁN : 3

**V ŽIARI NAD HRONOM
DŇA : 11.4.2024**

1. Dodatky k zmluvám (nie je potrebné schválenie MsZ konkrétneho dodatku, len všeobecne podľa bodu 2 nižšie, nakoľko Zmluva medzi Mestom ZH a TSZH nie je predmetom schválenia, predmetom schválenia je len nájom, dĺžka a cena ako osobitný zreteľ)

- Zmluvu medzi Mestom ZH a TS ZH je vhodné predĺžiť dodatkom, a to o 40 rokov a súčasne v dodatku riešiť:

zmena čl. V bod 3 zmluvy č. 95/2021, ktorý bude znieť: „Nájomca je oprávnený technicky zhodnocovať nehnuteľný majetok tvoriaci predmet nájmu investíciami a úpravami a tento aj odpisovať podľa § 21 ods. 4 zákona o účtovníctve. V prípade predčasného ukončenia nájmu pred zmluvne dohodnutým termínom sa zmluvné strany zaväzujú investície do nehnuteľného majetku vysporiadať na základe písomnej dohody.“

- Zmluvu medzi TS ZH a podnájomcom je vhodné predĺžiť o 20 rokov

Pre prípad predčasného ukončenia zmluvného vzťahu, t.j. nájmu, od ktorého je závislý podnájomný vzťah, bude platiť:

- a) Ak predčasné ukončenie spôsobí prenajímateľ, skončí i podnájomný vzťah a nesplatená čas investícií bude pohľadávkou podnájomcu voči TS ZH
- b) Ak predčasné ukončenie spôsobí podnájomca, potom síce má nárok na náhradu investície, avšak pre takúto situáciu (§ 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov) bude v zmluve dojednanie o zmluvnej pokute, ktorá sa bude viazať na porušenie záväzku trvania dohodnutý čas a v prípade predčasného ukončenia, bude uplatnená pomerná časť zostatku investície ako zmluvná pokuta, čím bude možné túto pohľadávku započítať na pohľadávku podnájomcu. Za uvedeným účelom sa pri predĺžení podnájmu do zmluvy vloží takáto klauzula

2. Návrh na uznesenie MsZ ZH

a)

Mestské zastupiteľstvo v Žiari nad Hronom schvaľuje predĺženie doby nájmu podľa zmluvy č. 95/2021 cent. č. 160/2021 týkajúcej sa krytej plavárne v prospech nájomcu Technické služby Žiar nad Hronom, spol. s r.o. IČO 31 609 651, so sídlom A. Dubčeka 45, 965 68 Žiar nad Hronom, a to z pôvodných 15 rokov na 40 rokov

b)

Mestské zastupiteľstvo v Žiari nad Hronom schvaľuje možnosť podnájmu nájomcovi Technické služby Žiar nad Hronom, spol. s r.o. IČO 31 609 651, so sídlom A. Dubčeka 45, 965 68 Žiar nad Hronom podľa zmluvy č. 95/2021 cent. č. 160/2021 na maximálne 20 rokov v zmysle čl. V bod 4 zmluvy č. 95/2021a súčasne vykonanie investícií do predmetu nájmu.

Odôvodnenie:

Potrebné investície do vybavenia plavárne tak, aby bola spôsobilá na dohodnutý podnájom, je potrebné vykonať, pričom ich vykonanie zabezpečí podnájomca. S ohľadom na účtovné postupy a odpisy dlhodobého majetku je potrebné, aby doba nájmu a následne i podnájmu bola predĺžená. Tým sa zabezpečí splatenie investície v rámci prevádzky. Súčasne podnájomná zmluva bude obsahovať klauzulu o vysporiadaní investície s podnájomcom. Táto klauzula bude ustanovovať zmluvnú pokutu v tom znení, že ak by predčasné ukončenie zmluvy spôsobil podnájomca, potom (§ 9 ods. 3 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov), je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, ktorá sa bude viazať na porušenie záväzku trvania zmluvy na dohodnutý čas. V prípade predčasného ukončenia, bude uplatnená pomerná časť zostatku investície ako zmluvná pokuta voči podnájomcovi, čím sa dosiahne, že bude možné túto pohľadávku započítať na pohľadávku podnájomcu z titulu investície v pomere, ktorá nebude konzumovaná uplynutím času. Tým sa predíde možnosti, aby si podnájomca nechal investíciu tzv. „preplatiť“ inak, ako riadnym behom podnájmu.

Pokiaľ ide o investície, podľa § 21 ods. 4 zákona o účtovníctve je potrebná Dohoda medzi stranami, ak má odpisovať investíciu nájomca (podnájomca). Teda platí, že bez tejto dohody ju odpisuje prenajímateľ (nájomca). Vzhľadom k uvedenému sa mení ustanovenie čl. V bod 3 pôvodnej zmluvy. Súčasne sa dopĺňa, že pre prípad predčasného ukončenia nájmu (t.j. pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby trvania), sa zmluvné strany – prenajímateľ i nájomca dohodli, že písomnou dohodou vysporiadajú vykonané investície do nehnuteľného majetku, čím sa zabezpečí, že táto otázka nezostane otvorená bez relevantných záverov.

Uvedené zmeny budú predmetom písomného dodatku k zmluve.

Navrhované znenie klauzuly v podnájomnej zmluve:

Zmluvná pokuta

Nájomca má voči podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu, ktorej výška sa určí ako podiel investície do predmetu podnájmu a pomeru doby trvania podnájmu k celkovej dobe

podnájmu, ku dňu, v ktorý podnájom skončí z dôvodov na strane podnájomcu. Dôvodom ukončenia na strane podnájomcu sa rozumie ten, ak podnájomca porušuje povinnosti podľa zmluvy alebo bude naplnený výpovedný dôvod podľa § 9 ods. 3 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Táto zmluvná pokuta je započítateľná s akýmkoľvek nárokom podnájomcu voči nájomcovi.