

## Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo  
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 13.12.2017

**N á v r h**  
na výpožičku nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín  
podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.  
pre Michaela Hanáka, Trenčín

**Predkladá:**

MBA Peter Hošťák PhD.  
predseda FMK pri MsZ

**Návrh na uznesenie:**

na osobitnej prílohe

**Spracovali :**

Ing. Gabriela Vanková  
vedúca útvaru majetku mesta

Andrea Fraňová  
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 24.11.2017

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 13.12.2017 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.

### **1/určuje**

výpožičku nehnuteľnosti – časti podchodu pre peších Tatra Passage vedľa hotela Elizabeth v Trenčíne, ktorá je tvorená stavebnými úpravami obchodnými stánkami o celkovej výmere 76,80 m<sup>2</sup>, pre **Michaela Hanáka**, za účelom ich zrenovovania na kultúrno-reprezentatívne priestory a vytvorenia modernej streetartovej galérie, na dobu určitú 5 rokov, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za nasledovných podmienok:

- a) vypožičiavateľ sa zaväzuje do 30.06.2018 vykonať vo finančnom a vecnom rozsahu v sume 10.000,00 € rekonštrukciu predmetu výpožičky, ktorá zahŕňa:
  - asanáciu väčšiny priečok obchodných stánkov a následné vytvorenie jedného väčšieho presvetleného priestoru,
  - renováciu stien, podláh, stropov a osvetlenia,
  - celkové vyčistenie priestorov a odstránenie starých polepov,
  - ozvučenie priestorov pasáže a navodenie príjemnej atmosféry pre okoloidúcich,
  - redizajnovanie protifahej steny galérie, nakoľko pôsobí špinavo a odstrašujúco a nezhoduje sa s víziou reprezentatívneho priestoru Gallery passage
- b) vypožičiavateľ sa zároveň zaväzuje bez zbytočného odkladu uskutočniť kroky potrebné na získanie súhlasov mesta a všetku potrebnú súčinnosť v konaniach pred Stavebným úradom
- c) vypožičiavateľ sa zaväzuje všetky úpravy konzultovať s Hlavným architektom Mesta Trenčín
- d) vypožičiavateľ sa zaväzuje zabezpečovať operatívne podľa potreby okamžité odstránenie prípadného znečistenia v celom podchode pre peších, t.z. nielen v predmete výpožičky. Bežné a pravidelné čistenie podláh a schodov v podchode pre peších je zabezpečované vypožičiavateľom, avšak mimoriadne znečistenie podchodu, najmä odhodený odpad, vyliate tekutiny a pod. je povinný okamžite odstrániť na svoje náklady (vrátane schodov podchodu a výťahu)
- e) požičiavateľ môže odstúpiť od zmluvy o výpožičke:
  - ak vypožičiavateľ nevykoná v lehote, finančnom a vecnom rozsahu rekonštrukciu predmetu výpožičky,
  - ak vypožičiavateľ bez predchádzajúceho písomného súhlasu požičiavateľa na predmete výpožičky vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet výpožičky vypožičiavaný, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany požičiavateľa,
  - ak vypožičiavateľ nezabezpečí operatívne podľa potreby okamžité odstránenie prípadného znečistenia v celom podchode pre peších, t.z. nielen v predmete výpožičky - mimoriadne znečistenie podchodu, najmä odhodený odpad, vyliate tekutiny a pod. je povinný okamžite odstrániť na svoje náklady (vrátane schodov podchodu a výťahu)
- f) požičiavateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
  - ak vypožičiavateľ užíva predmet výpožičky v rozpore s dohodnutým účelom výpožičky,
  - ak vypožičiavateľ užíva predmet výpožičky alebo trpí užívanie predmetu výpožičky takým spôsobom, že požičiavateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet výpožičky škoda alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu,
  - v prípade, ak vypožičiavateľ požičia, prenajme alebo inak umožní užívať predmet výpožičky ďalším užívateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu požičiavateľa,
  - v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak vypožičiavateľ od porušovaní zmluvy neupustí po písomnej výzve požičiavateľa,
- g) vypožičiavateľ môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu
- h) podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie druhej zmluvnej strany na porušenie tejto zmluvy a márne uplynutie primeranej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení na odstránenie tohto porušenia; zmluvné strany sa

dohodli, že minimálna lehota na odstránenie porušenia, podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeden mesiac

- i) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením zo strany vypožičiavateľa na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, má vypožičiavateľ nárok na náhradu za zhodnotenie majetku požičiavateľa, a to vo výške určenej znaleckým posudkom; znalecký posudok dá na svoje náklady vypracovať vypožičiavateľ; v prípade, ak požičiavateľ nebude súhlasiť s výškou ohodnotenia určenou v tomto znaleckom posudku, dá si požičiavateľ vypracovať na vlastné náklady druhý znalecký posudok a výška ohodnotenia sa určí ako aritmetický priemer týchto hodnôt, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; ak bude vypožičiavateľ v tom čase platca DPH, výška znaleckého posudku bude predstavovať cenu vrátane DPH
- j) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany požičiavateľa alebo výpoveďou vypožičiavateľa na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá vypožičiavateľ nárok na náhradu za zhodnotenie majetku požičiavateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- k) náklady za spotrebovanú energiu v priestoroch si bude vypožičiavateľ hradiť sám priamo dodávateľom týchto služieb.

**ako prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Michael Hanák požiadal o prenájom/výpožičku priestorov – obchodných stánkov nachádzajúcich sa v podchode pre peších Tatra Passage vedľa Hotela Elizbath v Trenčíne, za účelom ich zrenovovania na kultúrno-reprezentatívne priestory a vytvorenia modernej streetartovej galérie.

Zámerom projektu je z daného priestoru, ktorý pôsobí odstrašujúco a odpudzujúco, vytvoriť reprezentatívnu „vstupnú bránu“ z parku M. R. Štefánika do centra mesta, celý priestor spríjemniť pre turistov a obyvateľov mesta. Víziou projektu je realizovať v priestoroch galérie, okrem trvalej expozície umelcov pochádzajúcich z Trenčína (veľa z nich dosiahlo úspechy vo svete), aj workshopy pre mladých a deti formou súťaží, najlepší dostanú možnosť uviesť svoje maľby v tejto galérii; podpora a rozvíjanie kultúry a turizmu v Trenčíne; podpora a rozvoj mládeže umeleckým smerom a možná spolupráca so základnou umeleckou školou.

Predpokladaná výška rekonštrukcie je odhadovaná na cca 10.000,00 € a celý tento projekt plánuje žiadateľ zrealizovať z vlastných finančných zdrojov. Rekonštrukcia zahŕňa:

- asanáciu väčšiny priečok obchodných stánkov a následné vytvorenie jedného väčšieho presvetleného priestoru,
- renováciu stien, podláh, stropov a osvetlenia,
- celkové vyčistenie priestorov a odstránenie starých polepov,
- ozvučenie priestorov pasáže a navodenie príjemnej atmosféry pre okoloidúcich,
- redizajnovanie protifaľnej steny galérie, nakoľko pôsobí špinavo a odstrašujúco a nezhoduje sa s víziou reprezentatívneho priestoru Gallery passage.

Po zvážení a prehodnotení celého projektu žiadateľ dospel k záveru, že z dlhodobého hľadiska by striktno neziskový priestor galérie bol finančne neudržateľný, a taktiež by bolo na škodu pre turistov a záujemcov nemať možnosť si dielo, prípadne suveníry zakúpiť, pričom idea streetartovej galérie by zostala zachovaná.

V prípade, že by bola na prenájom obchodných stánkov uzatvorená nájomná zmluva, nájomné v zmysle VZN č. 12/2011 by predstavovalo 25,00 € m<sup>2</sup>/rok, spolu 1920,00 € ročne. Vzhľadom k tomu, že predmetné stánky sú v zlom technickom stave, žiadateľ navrhol vykonať ich zrenovovanie na vlastné náklady tak, aby boli užívania schopné. Na základe výšky nájmu určenej príslušným VZN č. 12/2011 a výšky plánovanej investície je navrhnuté uzatvorenie zmluvy o výpožičke na predmetné stánky na dobu určitú 5 rokov.

## **2/schvaľuje**

výpožičku nehnuteľnosti – časti podchodu pre peších Tatra Passage vedľa hotela Elizabeth v Trenčíne, ktorá je tvorená stavebnými úpravami – obchodné stánky o celkovej výmere 76,80 m<sup>2</sup>, pre Michaela Hanáka, za účelom ich zrenovovania na kultúrno-reprezentatívne priestory a vytvorenia modernej streetartovej galérie, na dobu určitú 5 rokov, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za nasledovných podmienok:

- a) vypožičiavateľ sa zaväzuje do 30.06.2018 vykonať vo finančnom a vecnom rozsahu v sume 10.000,00 € rekonštrukciu predmetu výpožičky, ktorá zahŕňa:
  - asanáciu väčšiny priečok obchodných stánkov a následné vytvorenie jedného väčšieho presvetleného priestoru,
  - renováciu stien, podláh, stropov a osvetlenia,
  - celkové vyčistenie priestorov a odstránenie starých polepov,
  - ozvučenie priestorov pasáže a navodenie príjemnej atmosféry pre okoloidúcich,
  - redizajnovanie protiahlej steny galérie, nakoľko pôsobí špinavo a odstrašujúco a nezhoduje sa s víziou reprezentatívneho priestoru Gallery passage
- b) vypožičiavateľ sa zároveň zaväzuje bez zbytočného odkladu uskutočniť kroky potrebné na získanie súhlasov mesta a všetku potrebnú súčinnosť v konaniach pred Stavebným úradom
- c) vypožičiavateľ sa zaväzuje všetky úpravy konzultovať s Hlavným architektom Mesta Trenčín
- d) vypožičiavateľ sa zaväzuje zabezpečovať operatívne podľa potreby okamžité odstránenie prípadného znečistenia v celom podchode pre peších, t.z. nielen v predmete výpožičky. Bežné a pravidelné čistenie podláh a schodov v podchode pre peších je zabezpečované požičiavateľom, avšak mimoriadne znečistenie podchodu, najmä odhodený odpad, vyliate tekutiny a pod. je povinný okamžite odstrániť na svoje náklady (vrátane schodov podchodu a výťahu)
- e) požičiavateľ môže odstúpiť od zmluvy o výpožičke:
  - ak vypožičiavateľ nevykoná v lehote, finančnom a vecnom rozsahu rekonštrukciu predmetu výpožičky,
  - ak vypožičiavateľ bez predchádzajúceho písomného súhlasu požičiavateľa na predmete výpožičky vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet výpožičky vypožičiavaný, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany požičiavateľa,
  - ak vypožičiavateľ nezabezpečí operatívne podľa potreby okamžité odstránenie prípadného znečistenia v celom podchode pre peších, t.z. nielen v predmete výpožičky - mimoriadne znečistenie podchodu, najmä odhodený odpad, vyliate tekutiny a pod. je povinný okamžite odstrániť na svoje náklady (vrátane schodov podchodu a výťahu)
- f) požičiavateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
  - ak vypožičiavateľ užíva predmet výpožičky v rozpore s dohodnutým účelom výpožičky,
  - ak vypožičiavateľ užíva predmet výpožičky alebo trpí užívanie predmetu výpožičky takým spôsobom, že požičiavateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet výpožičky škoda alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu,
  - v prípade, ak vypožičiavateľ požičia, prenajme alebo inak umožní užívať predmet výpožičky ďalším užívateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu požičiavateľa,
  - v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak vypožičiavateľ od porušovaní zmluvy neupustí po písomnej výzve požičiavateľa,
- g) vypožičiavateľ môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu
- h) podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie druhej zmluvnej strany na porušenie tejto zmluvy a márne uplynutie primeranej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení na odstránenie tohto porušenia; zmluvné strany sa dohodli, že minimálna lehota na odstránenie porušenia, podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeden mesiac
- i) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením zo strany vypožičiavateľa na základe

vyššie uvedených zmluvných dôvodov, má vypožičiavateľ nárok na náhradu za zhodnotenie majetku požičiavateľa, a to vo výške určenej znaleckým posudkom; znalecký posudok dá na svoje náklady vypracovať vypožičiavateľ; v prípade, ak požičiavateľ nebude súhlasiť s výškou ohodnotenia určenou v tomto znaleckom posudku, dá si požičiavateľ vypracovať na vlastné náklady druhý znalecký posudok a výška ohodnotenia sa určí ako aritmetický priemer týchto hodnôt, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; ak bude vypožičiavateľ v tom čase platca DPH, výška znaleckého posudku bude predstavovať cenu vrátane DPH

- j) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany požičiavateľa alebo výpoveďou vypožičiavateľa na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá vypožičiavateľ nárok na náhradu za zhodnotenie majetku požičiavateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- k) náklady za spotrebovanú energiu v priestoroch si bude vypožičiavateľ hradieť sám priamo dodávateľom týchto služieb.

Stanovisko ÚSŽP, ÚM, ÚÚP : odporúča zo dňa 07.02.2017  
Stanovisko VMČ Sever : odporúča zo dňa 02.11.2017 za podmienky, že mimo iného bude zmluvne upravená povinnosť žiadateľa zabezpečiť čistotu a poriadok priestorov, resp. celého podchodu  
Stanovisko FMK : odporúča zo dňa 23.11.2017

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2016-2022 s výhľadom do roku 2040.

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.