



MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Mgr. Gabriela Babony
garant VMČ Stred

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO

VYBAVUJE / LINKA

TRENČÍN

MSÚTN-UMM-
2023/45805/123712/fra

Andrea Fraňová/6504462

29.11.2023

Žiadosť o prerokovanie

Žiadame Vás o vyjadrenie sa k žiadosti Vedecko-náučného centra FUTURUM, n.o., ktoré požiadalo o prenájom nehnuteľného majetku:

- objektu bývalej základnej školy na Ul. 1. mája 9 v Trenčíne, súp. č. 169, postavený na pozemku CKN parc.č. 339/1
- pozemku CKN parc.č. 339/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1069 m² (pozemok pod objektom)
- pozemku CKN parc.č. 339/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m² (príľahlý pozemok)
- pozemku CKN parc.č. 339/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 677 m² (príľahlý pozemok)

zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, za účelom poskytovania vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov, za cenu nájmu vo výške 60,00 €/m² ročne, **na dobu určitú od 01.09.2029 do 31.08.2039, formou uzatvorenia dodatku k platnej zmluve o nájme nehnuteľností**, za nasledovných podmienok:

a) nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr predstavovalo sumu min. 1,000.000,00 € s DPH, a to najneskôr do termínu 31.12.2025; rekonštrukcia bude pozostávať najmä z:

- kompletnej výmeny strechy a vytvorenie nových priestorov,
- odvlhčenia, sanácie suterénu vzhľadom k jeho terajšiemu zavlhnutiu, ktoré bude viesť k jeho plnému funkčnému využitiu,
- zateplenia fasády, vytvorenia nového obvodového plášťa budovy,
- vybudovania nových podkrovných priestorov,
- sanácie vonkajších priestorov budovy,
- vybudovania bezbariérového prístupu/bezbariérového výťahu čo prispeje k úplnej bezbariérovosti budovy,

príčom písomne predložený návrh a rozsah rekonštrukcie musí vopred písomne odsúhlasiť prenajímateľ zastúpený primátorom mesta

b) v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukcie na predmete nájmu podľa písm. a), ktorá bude zrealizovaná v súlade so stavebným zákonom

c) prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy o nájme:

- ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak vstúpil do likvidácie,
- ak nájomca nevykoná v dohodnutej lehote, rozsahu a v minimálnom finančnom rozsahu rekonštrukciu predmetu nájmu podľa písm. a)

- ak zhodnotenie predmetu nájmu po rekonštrukcii podľa písm. a) do 31.12.2025 podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr nedosiahne sumu min. 1,000.000,00 € s DPH; povinnosť preukázať znaleckým posudkom cenu zhodnotenia predmetu nájmu má nájomca; v prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť s výškou ohodnotenia určenou v tomto znaleckom posudku, dá si prenajímateľ vypracovať na vlastné náklady druhý znalecký posudok a výška ohodnotenia sa určí ako aritmetický priemer týchto hodnôt, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; v prípade, ak nájomca nedá vypracovať znalecký posudok a nepredloží dodávateľské faktúry, má sa za to, že nepreukázal výšku zhodnotenia predmetu nájmu min. vo výške 1,000.000,00 € s DPH, výška znaleckého posudku bude predstavovať cenu vrátane DPH, ak bude nájomca v tom čase platca DPH
- ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle tejto zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet nájmu prenajatý, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa
- ak nájomca prestane spĺňať požiadavky vyžadované platnou právnou úpravou na poskytovanie vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov
- ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet nájmu škoda, alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu
- v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak nájomca od porušovania zmluvy neupustí po písomnej výzve prenajímateľa

d) prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
- nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

e) nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve

f) nájomca môže vypovedať zmluvu ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy

g) 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

h) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením zo strany nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, má nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, a to vo výške určenej znaleckým posudkom, najviac však vo výške 1,000.000,00 €; znalecký posudok dá na svoje náklady vypracovať nájomca; v prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť s výškou ohodnotenia určenou v tomto znaleckom posudku, dá si prenajímateľ 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 nájomca v tom čase platca DPH, výška znaleckého posudku bude predstavovať cenu vrátane DPH; v prípade ak zhodnotenie majetku prevýši sumu uvedenú v tomto bode, nájomca nemá nárok na úhradu prevyšujúcej sumy zhodnotenia, ani ceny prác vykonaných na tomto zhodnotení.

V čase prípadného odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, bude výška nároku na úhradu vynaložených nákladov na technické zhodnotenie nehnuteľnosti znížená o nájomné, ktoré bolo už započítané, a to ku dňu odstúpenia od zmluvy.

i) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo výpoveďou nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak

j) nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:

- vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške 1,000.000,00 € predstavujú nájomné od 01.09.2029 do 07.10.2038 pri cene nájmu 60,00 €/m² ročne
- od 08.10.2038 do 31.08.2039 bude pri cene nájmu 60,00 €/m² nájomné predstavovať 98.728,00 €

k) dodatok k zmluve o nájme nehnuteľností bude platný dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

1. dodatok bude zverejnený v súlade s § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv
2. nájomca získa finančné prostriedky z Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR

l) nájomca je povinný informovať prenajímateľa o získaní, resp. nezískaní nenávratného finančného príspevku zo strany poskytovateľa z výzvy PSK-MIRRI-003-2023-DV-EFRR vyhlásenej Ministerstvom investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR na akciu Výstavba a rekonštrukcia školských športovísk, s názvom „Rekonštrukcia a modernizácia základných škôl“

Odôvodnenie:

Dňa 06.12.2023 bola uzatvorená Zmluva o nájme nehnuteľností č. 30/2018 medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a Vedecko-náučným centrom FUTURUM, n.o. ako nájomcom, predmetom ktorej je prenájom nehnuteľností v k.ú. Trenčín:

- objektu bývalej základnej školy na Ul. 1. mája 9 v Trenčíne, súp. č. 169, postavený na pozemku CKN parc.č. 339/1
- pozemku CKN parc.č. 339/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1069 m² (pozemok pod objektom)
- pozemku CKN parc.č. 339/6 zastavané plochy a nádvoría o výmere 35 m² (príľahlý pozemok)
- pozemku CKN parc.č. 339/8 zastavané plochy a nádvoría o výmere 677 m² (príľahlý pozemok),

na dobu určitú do 31.08.2029, za účelom poskytovania vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon), v znení neskorších predpisov a zároveň za účelom vykonania rekonštrukcie predmetu nájmu tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr predstavovalo sumu min. 190.000,00 € s DPH, a to najneskôr do termínu 31.12.2019. Rekonštrukcia predmetu nájmu pozostávala najmä z výmeny okien, vybudovania, resp. posunu priečok, elektroinštalácie a pod., čo bolo v súlade so zmluvou vykonané a znaleckým posudkom zdokladované.

Nakoľko sa Súkromná základná škola FUTURUM má záujem zapojiť do výzvy: PSK-MIRRI-003-2023-DV-EFRR, vyhlásenej Ministerstvom investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR na akciu Výstavba a rekonštrukcia školských športovísk, s názvom „Rekonštrukcia a modernizácia základných škôl“, požiadal nájomca o predĺženie doby nájmu, a to od **01.09.2029 do 31.08.2039**, s podmienkou, že v prípade získania finančných prostriedkov vykoná ďalšiu rekonštrukciu predmetu nájmu, a to v rozsahu 1.000.000,00 €, ktorá bude pozostávať najmä z:

- kompletnej výmeny strechy a vytvorenie nových priestorov,
- odvlhčenia, sanácie suterénu vzhľadom k jeho terajšiemu zavlhnutiu, ktoré bude viesť k jeho plnému funkčnému využitiu,
- zateplenia fasády, vytvorenia nového obvodového plášťa budovy,
- vybudovania nových podkrovných priestorov,
- sanácie vonkajších priestorov budovy,
- vybudovania bezbariérového prístupu/bezbariérového výťahu čo prispeje k úplnej bezbariérovosti budovy.

Jednou z podmienok ku žiadosti o získanie finančných prostriedkov je i vydanie súhlasného stanoviska prenajímateľa ako vlastníka objektu základnej školy so súp.č. 169. Rekonštrukcia dotknutého objektu by prispela k vyššej atraktivite a hodnote samotného mesta Trenčín, nakoľko sa mesto v roku 2026 stane Európskym hlavným mestom kultúry. Objekt sa zároveň nachádza na ulici, ktorá bude súčasťou projektu a kde v súčasnosti prebieha príprava a realizácia investičnej akcie Mesta Trenčín – verejnoprospešnej stavby „*Revitalizácia Ulice 1.mája*“.

S pozdravom

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta