

MESTSKÝ ÚRAD V GALANTE

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 19. októbra 2017

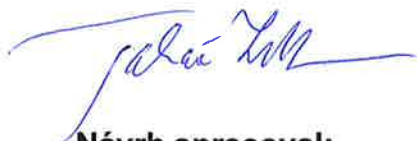
K bodu č. 4: Návrh nájomnej zmluvy na prenájom 2. a 3. NP severnej veže Neogotického kaštieľa

Návrh predkladá:

Zsolt Takáč
viceprimátor mesta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanoviská komisií MsZ
 - Investičnej výst., ŽP, KP, DaVP
 - Finančnej a správy majetku



Návrh spracoval:

Mgr. Ivan Szolga
vedúci oddelenia právneho
a verejného obstarávania



V Galante 10.10.2017

1.

N á v r h u z n e s e n i a

Mestské zastupiteľstvo Galanta podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 16 ods. 2 písm. d) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších zmien a doplnkov

s c h v a ľ u j e

- a) investičný zámer Občianskeho združenia Neogotický kaštieľ v Galante, so sídlom Kvetná 3064/15, 924 01 Galanta, IČO: 42 288 738, na rekonštrukciu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante s. č. 1006 a na rekonštrukciu nebytových priestorov severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante v rozsahu projektu v rámci operačného programu Interreg V-A Slovensko – Maďarsko, žiadateľa Mándok Község Műemlékeinek Megmentéséért Egyesület, pod názvom: Old flavours, sweet memories, traditional tastes from Galanta to Mándok (Staré príchuť, sladké spomienky, tradičné chute od Galanty po Mandok).

- b) uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Mestom Galanta v zastúpení správcu Mestského kultúrneho strediska Galanta s Občianskym združením Neogotický kaštieľ v Galante za nasledovných podmienok:

Predmet nájmu: severná veža Neogotického kaštieľa v Galante v rozsahu druhého a tretieho nadzemného podlažia o celkovej výmere 247,25 m²

Účel nájmu: obchod, služby, výstavné priestory v rozsahu vyššie uvedeného projektu

Doba nájmu: 10 rokov

Nájomné: 1. od účinnosti nájomnej zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante vo výške 100,00 € ročne;
2. od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante vo výške 10,00 €/m²/ročne s valorizáciou.

o d p o r ú č a

Primátorovi mesta a riaditeľovi Mestského kultúrneho strediska Galanta

uzavrieť s Občianskym združením Neogotický kaštieľ v Galante, so sídlom Kvetná 3064/15, 924 01 Galanta, IČO: 42 288 738 nájomnú zmluvu v súlade so schvaľovacou časťou uznesenia a v súlade s predloženým návrhom nájomnej zmluvy.

Termín kontroly: október 2017


2.

Dôvodová správa

1. Predmetom nájmu je druhé a tretie nadzemné podlažie (ďalej len „2. a 3. NP“) severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante s. č. 1006, pričom druhé nadzemné podlažie má podlahovú plochu o výmere 106,73 m² a tretie nadzemné podlažie má podlahovú plochu o výmere 140,52 m². Druhé nadzemné podlažie sa nachádza na parcele registra C KN číslo 1853/10, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m², zapísaná na liste vlastníctva číslo 5954, katastrálne územie Galanta a tretie nadzemné podlažie sa nachádza na parcele registra C KN číslo 1853/10, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m² a na časti parcely registra C KN číslo 1853/1, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 999 m², obe zapísané na liste vlastníctva číslo 5954, katastrálne územie Galanta. Celkovo ide o podlahovú plochu vo výmere 247,25 m².
2. Účelom nájomnej zmluvy bude realizácia projektu v rámci operačného programu Interreg V-A Slovensko – Maďarsko, žiadateľa Mándok Község Műemlékeinek Megmentéséért Egyesület, pod názvom: Old flavours, sweet memories, traditional tastes from Galanta to Mándok (Staré príchute, sladké spomienky, tradičné chute od Galanty po Mandok), pričom súčasťou je aj rekonštrukcia severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante s čím súvisí aj následné zhodnotenie majetku mesta Galanta. Nájomca bude tieto nebytové priestory ďalej využívať pre obchod, služby, výstavné priestory a na rôzne tematické akcie dotýkajúce sa vyššie uvedeného projektu.
3. Nájomná zmluva by bola uzatvorená na dobu určitú 10 rokov s výpovednou dobou 3 mesiace.
4. Výška nájomného v zmysle prílohy č. 2 bod 2. písm. e) k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších zmien a doplnkov by bola minimálne vo výške 10,00 €/m²/rok x 247,25 m² = 2472,50 € ročne, pričom Mestské zastupiteľstvo v Galante podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže určiť aj inú výšku nájomného, nakoľko ide o prípad hodný osobitného zreteľa. Od účinnosti nájomnej zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante navrhujeme určiť nájomné vo výške 100,00 € ročne.

Komisia investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok, dopravy a verejného poriadku a komisia finančná a správy majetku MsZ Galanta odporučili žiadosti vyhovieť.

MESTSKÝ ÚRAD
Mierové námestie 940 /1
924 18 GALANTA
26


Mgr. Ivan Szolga
vedúci oddelenia právneho
a verejného obstarávania

Prílohy:

1. Znenie nájomnej zmluvy
2. Nákras predmetu nájmu
3. Cieľ projektu
4. Rekapitulácia rozpočtu
5. Snímka z mapy

Zmluva o nájme nebytových priestorov č./2017

(ďalej len „zmluva“)

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Galanta

Sídlo: Mestský úrad, Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta

IČO: 00305936

zastúpený: **Mestským kultúrnym strediskom Galanta**

Sídlo: Mierové námestie 942/3, 924 01 Galanta

zastúpená: Mgr. Jánom Kolekom, riaditeľom

IBAN: SK22 0200 0000 0000 0383 8132

BIC: SUBASKBX

IČO: 00059404

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Občianske združenie Neogotický kaštieľ v Galante

Sídlo: Kvetná 3064/15, 924 01 Galanta

zastúpené: Zsoltom Takáčom, predsedom

IBAN: SK64 3100 0000 0042 1028 4900

BIC: LUBASKBX

IČO: 42288738

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností stavby Neogotický kaštieľ v Galante na Ul. Parkovej s.č. 1006 na pozemkoch parc. reg. C KN č. 1853/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m² a parc. reg. C KN č. 1853/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m², ktoré sú zapísané v katastrálnom území Galanta na liste vlastníctva č. 5954.
2. Mestské kultúrne stredisko Galanta je správcom majetku mesta uvedeného v bode 1 tohto článku zmluvy a v zastúpení mesta vykonáva všetky práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy.

Čl. III

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom nájmu je severná veža Neogotického kaštieľa a nebytové priestory v objekte severnej veže Neogotického kaštieľa na Ul. Parkovej s.č. 1006 v Galante, uvedené v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy, a to:

a) druhé nadzemné podlažie (ďalej len „2. NP“) o výmere 106,73 m²,

b) tretie nadzemné podlažie (ďalej len „3. NP“) o výmere 140,52 m²,

Celková výmera predmetu nájmu je 247,25 m². Náskres predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Neogotický kaštieľ s.č. 1006 v Galante je kultúrnou pamiatkou zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod číslom 18/1. Nakladanie s predmetom nájmu upravuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú dohodnuté v tejto zmluve.
3. Nájomca bude predmetné nebytové priestory užívať za účelom realizácie projektu v rámci operačného programu Interreg V-A Slovensko – Maďarsko, žiadateľa Mándok Község Műemlékeinek Megmentésért Egyesület, pod názvom: Old flavours, sweet memories, traditional tastes from Galanta to Mándok (Staré príchute, sladké spomienky, tradičné chute od Galanty po Mandok) (ďalej len „projekt“), pričom súčasťou je aj rekonštrukcia severnej veže Neogotického kaštieľa. Nájomca bude tieto nebytové priestory ďalej využívať pre obchod, služby, výstavné priestory a na rôzne tematické akcie dotýkajúce sa vyššie uvedeného projektu.

Čl. IV

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **určitú 10 rokov** od účinnosti zmluvy.

Čl. V

Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté nájomné nasledovne:
 - a) od účinnosti zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante vo výške 100,00 € ročne;
 - b) od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante vo výške 10,00 €/m²/ročne s valorizáciou.
2. Súčasťou nájomného nie sú úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru, cena spotrebovanej elektrickej energie a plynu, úhrada za spotrebu vody (vodné) a za odvádzanie odpadových vôd (stočné), poplatky za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ani iné poplatky a/alebo dane, ktoré bude platiť nájomca podľa prenajímateľom predložených faktúr a výmerov príslušných správnych orgánov a/alebo prenajímateľa, ak ich nebude uhrádzať priamo dodávateľom energií, vody a príslušným orgánom oprávneným vyrubovať dane a/alebo poplatky.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto

zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet zástupcu prenajímateľa. Faktúra bude splatná 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

4. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom v závislosti od úrovne priemernej ročnej inflácie a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúry prenajímateľa v nasledujúcom fakturačnom období dohodnutom v tejto zmluve.
6. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať, ak bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, prenajímateľ je od neho oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania za každý deň omeškania z dlžnej sumy vo výške ustanovenej v § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. VI

Náklady na prevádzku

1. Nájomca okrem nájomného hradí platby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to najmä poplatky za odvoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu, platby za dodávku elektrickej energie a plynu, platby za kúrenie, spotrebu vody (vodné) a za odvádzanie odpadových vôd (stočné), platby za upratovanie spoločných priestorov a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť si upratovanie užívaných nebytových priestorov (vnútorných a vonkajších) na vlastné náklady vrátane zimnej údržby k nebytovému priestoru príslušných komunikácií. Upratovaním sa myslí najmä vysávanie a zametanie podlahových plôch, umývanie okien, čistenie umývadiel a WC a ďalšie činnosti spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov.

Čl. VII

Záväzky zmluvných strán

Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 1.1 Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete

nájmu a podrobná fotodokumentácia stavu predmetu nájmu pri odovzdaní a prevzatí. Preberací protokol je pripojený k tejto zmluve ako Príloha č. 2 a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

1.2 Počas celej doby nájmu udržiavať predmet nájmu v užívateľskej schopnosti.

1.3 Umožniť nájomcovi nerušené užívanie komunikácií mestského parku k predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok vzťahujúci sa na Mestský park v Galante.

2. Prenajímateľ súhlasí:

2.1 S primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov vo forme tabule, ktorá označuje a propaguje nájomcu Obsah tabule je nájomca povinný vopred prerokovať s prenajímateľom a Krajským pamiatkovým úradom.

2.2 Akékoľvek budúce zvýšenie technického zhodnotenia prenajatého majetku podlieha predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa a vyžaduje si individuálny súhlas s odpisovaním technického zhodnotenia prenajatého majetku, pričom tomuto súhlasu prenajímateľa bude predchádzať predloženie konkrétnej projektovej dokumentácie zo strany nájomcu prenajímateľovi a to so všetkými špecifikáciami, vrátane ceny.

3. Nájomca sa zaväzuje:

3.1 Užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a zmluvnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

3.2 Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré nebolo zabudované do predmetu nájmu, resp. ktoré je oddeliteľné a užívania schopné ako samostatná vec a podľa čl. XI tejto zmluvy a má sa stať po ukončení nájmu vlastníctvom prenajímateľa, nepreviesť na inú osobu, nezaťažovať právom tretej osoby a nezriaďovať k veci záložné právo.

3.3 Hradiť na vlastné náklady opravy, ktoré sú spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu bližšie špecifikované v čl. IX tejto zmluvy okrem nákladov na opravy a úpravy v zmysle čl. IX ods. 3 tejto zmluvy, za ktoré zodpovedá prenajímateľ.

3.4 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v zhodnotenom stave najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie za dobu užívania.

3.5 Znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv/úprav a údržby predmetu nájmu.

3.6 Umožniť prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) na jeho požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom.

3.7 Bezodkladne, najneskôr do piatich kalendárnych dní upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na účinnosť medzi účastníkmi zmluvy.

3.8 Zabezpečiť dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a predpisov o požiarnej ochrane v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení. Nájomca vykonáva alebo zabezpečuje vykonávanie pravidelných kontrol a ich plnenia spolu s kontrolami stavu technických a technologických zariadení z hľadiska BOZP a PO. Prenajímateľ sa zaväzuje pre tento účel poskytovať nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Súčasne sa nájomca zaväzuje dodržiavať platné nariadenia mesta Galanta týkajúce sa najmä

- udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby, nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Galanta a prevádzkový poriadok mestského parku pri Neogotickom kaštieli s.č. 1006 v Galante.
- 3.9 Škodou, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi odstrániť na vlastné náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po písomnej výzve prenajímateľa a po preukázaní vzniku škody a jej výšky.
- 3.10 V predmete nájmu neumožniť, neorganizovať sám alebo prostredníctvom tretích osôb vrátane podnájomníkov, žiadne podujatia ohrozujúce mravnosť (audio vizuálne produkcie, predaj alebo výstavy) a bezpečnosť predmetu nájmu.
- 3.11 Poskytnúť prenajímateľovi zhodnotené priestory predmetu nájmu počas doby nájmu na kultúrne a spoločenské podujatia.
- 3.12 Umožniť po dobu realizácie projektu a po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy výkon kontroly prenajímateľa a ním poverených osôb v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 3.13 Bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
- 3.14 Umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnnej pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur za každý prípad porušenia záväzku. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

4. Nájomca je oprávnený:

- 4.1 Prenechať prenajatý predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe len s písomným predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom parametre zmluvy o podnájme je nájomca povinný vo všetkých prípadoch ustáliť s podnájomcom tak, aby nemohlo dôjsť ku kolízii s ustanoveniami tejto zmluvy o nájme, najmä v súvislosti s nedovolenými podujatiami uvedenými v čl. VII bod 3.10 tejto zmluvy a s ukončením podnájmu vo väzbe na ukončenie trvania nájomného vzťahu.
- 4.2 Na predmete nájmu vykonávať stavebné a iné úpravy trvalého charakteru len s písomným predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom v tejto súvislosti nájomca berie na vedomie, že aj v prípade odsúhlasenia prác a úprav na predmete nájmu zo strany prenajímateľa, nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonanými prácami, a to ani vo výške zhodnotenia predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času len v týchto prípadoch:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a svojimi záväzkami,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, ktorými sú úhrada elektrickej energie a plynu, úhrada za spotrebu vody (vodné) a za odvádzanie odpadových vôd (stočné), poplatky za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, alebo iné poplatky a/alebo dane,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - g) nedôjde k realizácii projektu uvedeného v čl. III bode 3. alebo projekt uvedený v článku čl. III bode 3. zanikne,
 - h) dôjde k zániku Občianskeho združenia Neogotický kaštieľ v Galante bez priameho právneho nástupcu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času len v týchto prípadoch:
 - a) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie,
 - c) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor prenajal.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení aj márnym uplynutím úložnej doby doporučenej zásielky obsahujúcej písomnú výpoveď na pošte.

Čl. IX

Opravy predmetu nájmu

1. Opravy a úpravy súvisiace s obvyklým užívaním predmetu nájmu a drobné opravy v predmete nájmu je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy a úpravy, ktoré nevyplývajú z obvyklého užívania predmetu nájmu nájomcom, zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba opráv/úprav v zmysle tohto odseku bola vyvolaná nájomcom, je prenajímateľ povinný vyzvať bezodkladne nájomcu na ich odstránenie, ak nájomca tieto vady neodstráni bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich kalendárnych dní, je ich odstránenie oprávnený zabezpečiť prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu bude refaktúrovať. Náklady na odstránenie väd pritom musia byť v súlade so zásadou hospodárnosti a účelnosti.

Čl. X

Poistenie

1. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poisťenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
 - c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu a rizika vandalizmu.
2. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

Čl. XI

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
 - a) nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - b) nájomca nemá záväzky po lehote splatnosti voči prenajímateľovi, mestu Galanta, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v prípade, ak ide o fyzickú osobu).

Čl. XII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu sa stáva vlastníctvom prenajímateľa dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, najneskôr dňom skončenia nájmu. Prenajímateľ a nájomca sa súčasne dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi technické zhodnotenie vrátane príslušnej technickej a stavebnej dokumentácie.

2. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu úpravy predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje v lehote do dní od takéhoto odsúhlasenia, zabezpečiť na príslušnom stavebnom úrade povolenie, nevyhnutné na začatie úpravy predmetu nájmu a kópiu tohto právoplatného povolenia do 7 dní od jeho právoplatnosti predložiť prenajímateľovi. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci podľa tohto článku prenajímateľ môže udeliť nájomcovi splnomocnenie čím sa však, ako správca majetku mesta, nezbavuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní.

Čl. XIII **Doručovanie**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností:

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované predovšetkým na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedených v záhlaví „Zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy.
2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal počas uloženia na pošte; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve zistiť a iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.
3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za právnickú osobu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. XIV Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vypracovaná v piatich vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ – správca, dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie vlastníka predmetu nájmu – Mesto Galanta.
2. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
5. Jednotlivé ustanovenia každého článku a bodu tejto zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takéhoto neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení. V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná neplatná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, zmluvné strany sa zaväzujú uskutočniť všetky kroky potrebné za tým účelom, aby sa dohodli na ustanovení s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s aplikovateľným právnym poriadkom nahradí.
6. Táto zmluva bola uzavretá na základe schváleného uznesenia Mestského zastupiteľstva Galanta č. /Z-2017 zo dňa2017.
7. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva bola spísaná podľa ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle. Zmluvné strany prehlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy: 1. Náskres predmetu nájmu
2. Preberací protokol

V Galante, dňa 2017

Za prenajímateľa:

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ Mestského kultúrneho
strediska Galanta

V Galante, dňa 2017

Za vlastníka:

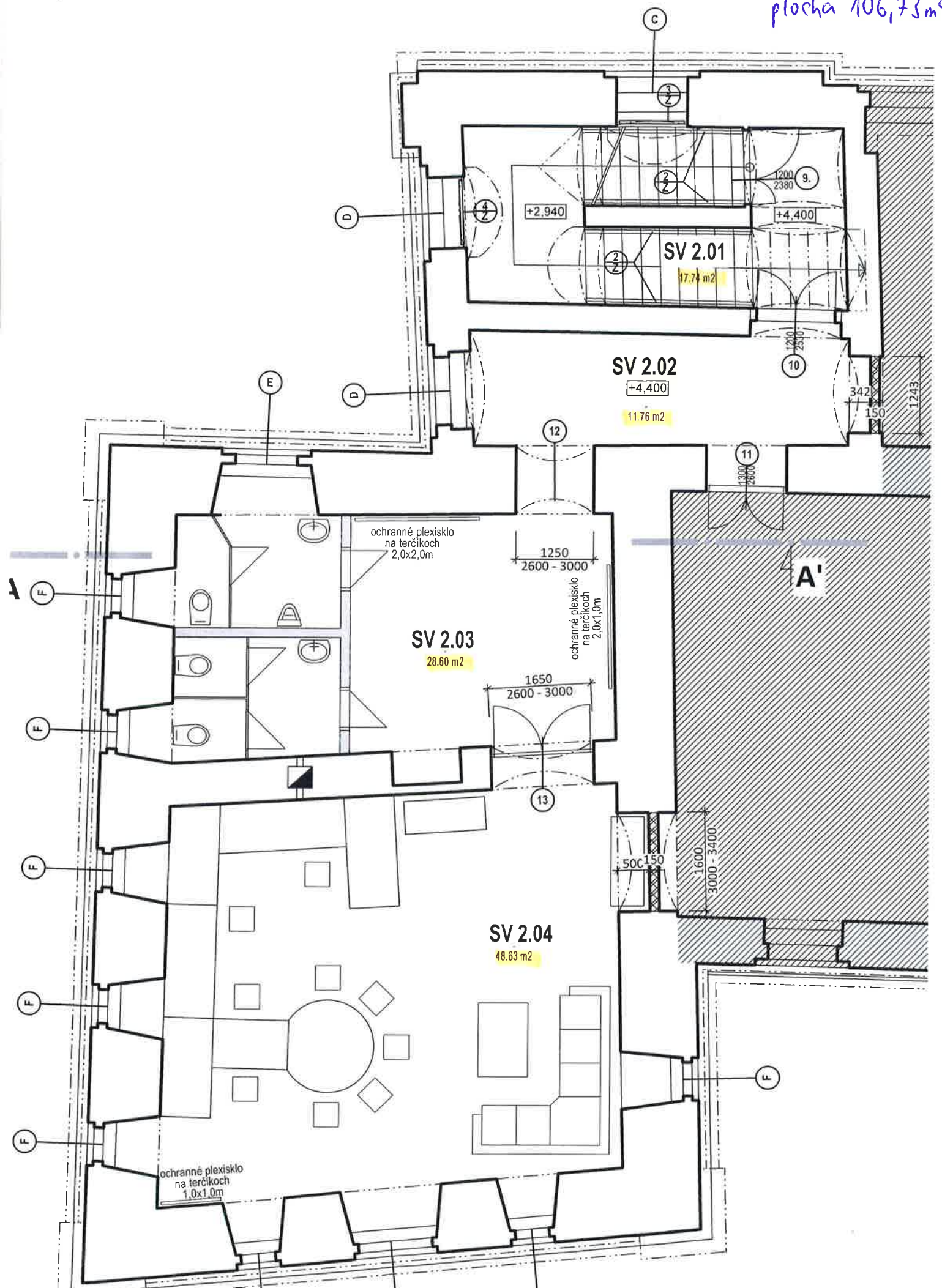
Peter Paška
primátor mesta

V Galante, dňa 2017

Za nájomcu:

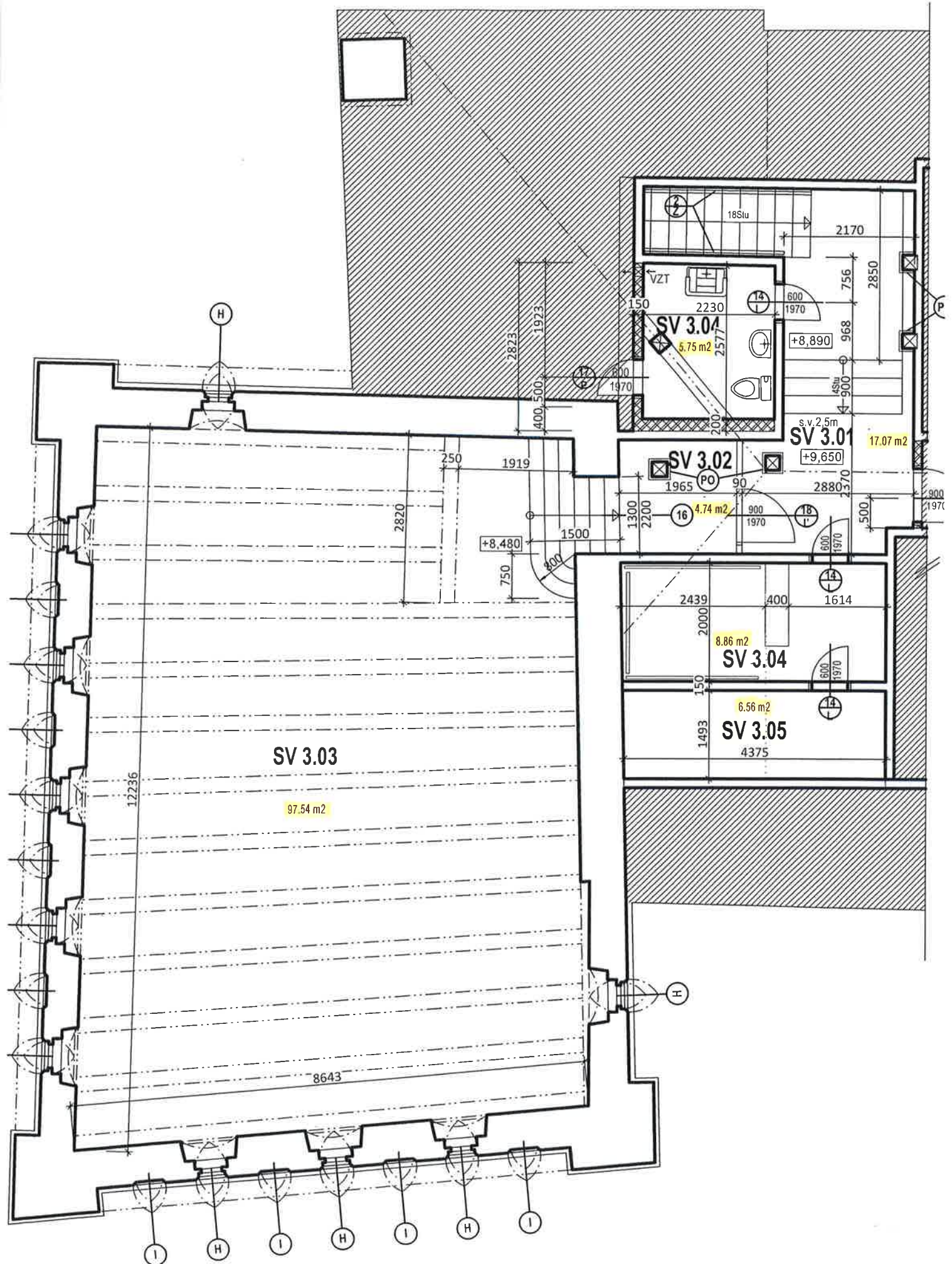
Zsolt Takáč
predseda OZ Neogotický kaštieľ
v Galante

Predmet nájmu: 2. NP = 1. poschodie
plocha 106,73 m²



Predmet nájom:

plocha $140,52 \text{ m}^2$



Cieľom nášho projektu je rekonštruovať bohatú gastronomicko-cukrársku kultúru, ktorá je významnou súčasťou kultúrneho dedičstva a prezentovať ju na tematickej trase v priestore medzi Esterházy zámkom v Galante a Forgách zámkom v meste Mándok. Francúzske cukrárstvo, ktoré bolo prítomné v kaštieľoch, sa v období monarchie postupne objavilo aj v roľníckej kuchyni. Následne sa na území Horného Uhorska, hlavne v osadách pozdĺž hlavných obchodných ciest, v 18. storočí objavili predajcovia, ktorí predávali svoje cukrárske tovary na veľtrhoch, ako napríklad medovníky, cukríky a oblátky. Neskôr ich nahradili známi cukrári, ktorí už iba lokálne ponúkali svoj tovar. Veľkolepý vzhľad monarchie mal obrovský vplyv na interiér aj tých najmenších cukrární v cieľovej lokalite projektu.

Významnú zmenu v histórii cukroví možno badať v kulinárskych knihách ušľachtilých dvorov aj v receptoch dedinských svadobných koláčov. Tento fenomén je možné demonštrovať z pohľadu používania čerstvých surovín, kuchynského náradia, vybavenia kuchýň a hlavne svadobných zvykov.

Projekt ponúka vhodný priestor na to, aby sme preskúmali pamiatky kultúrneho dedičstva a aby sme následne zážitkovo prezentovali naše zbierky. Na jarmokoch najvýznamnejších miest gastronomickej trasy odprezentujeme putovnú výstavu prostredníctvom mobilnej výstavy (mobilná cukráreň ponúkne typický interiér a modernú ponuku súčasnej doby). Spoločne vytvorená turistická atrakcia bude predstavená turistom a domácim obyvateľom na dvoch hlavných miestach projektu, t.j. v zámku Esterházy v Galante (rekonštrukcia) a v zámku Forgách v Mándok (výstavba novej budovy). Gastronomické služby a turistické atrakcie budú návštevníkom predstavené prostredníctvom rôznych sprievodných podujatí (súťaž vo varení, tematické workshopy), turistických programov (skupinové interaktívne výstavy, udalosti) a prezentáciou rôznych publikácií (zbierka receptov, popis trasy v 5 jazykoch).

REKAPITULÁCIA ROZPOČTU

Stavba: OBNOVA NEOGOTICKÉHO KAŠTIELA V GALANTE

Objekt: SO 07 OBNOVA SEVERNEJ VEŽE

Kód	Popis	Cena celkom
1	2	5
HSV	Práce a dodávky HSV	120 072,81
3	Zvislé a kompletne konštrukcie	8 476,58
4	Vodorovné konštrukcie	2 365,51
6	Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	71 435,03
8	Rúrové vedenie	1 244,17
9	Ostatné konštrukcie a práce-búranie	25 756,23
99	Presun hmôt HSV	10 795,29
PSV	Práce a dodávky PSV	168 414,40
713	Izolácie tepelné	9 533,68
721	Zdravotech. vnútorná kanalizácia	1 325,12
722	Zdravotechnika - vnútorný vodovod	980,87
725	Zdravotechnika - zariadenia predmetu	1 725,42
735	Ústredné kúrenie, vykurov. telesá	10 114,11
762	Konštrukcie tesárske	19 013,33
764	Konštrukcie klampiarske	2 700,44
765	Konštrukcie - krytiny tvrdé	9 099,19
766	Konštrukcie stolárske	79 191,36
767	Konštrukcie doplnkové kovové	6 052,27
772	Podlahy z prírod.a konglomer.kameňa	23 347,94
777	Podlahy syntetické	1 524,87
781	Dokončovacie práce a obklady	745,71
783	Dokončovacie práce - nátery	3 060,08
784	Dokončovacie práce - maľby	7 113,98
M	Práce a dodávky M	21 512,79
734	VZT	5 474,38
21-M	Elektroinštalácia	9 448,91
24-M	EZS	6 589,50
Celkom		310 000,00
INT NAB	INTERIÉR NÁBYTOK	24 000,00
SPOLU		334 000,00

ceny sú uvedené bez dph 20%



2. a 3. NP severnej veže
Neogotického kaštieľa v Galante

Stanovisko

**Komisie investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok, dopravy
a verejného poriadku pri MsZ v Galante, konanej dňa 9.10.2017**

Neogotický kaštieľ – Návrh nájomnej zmluvy

Komisia prerokovala uvedený materiál a odporúča MsZ schváliť spolufinancovanie projektu rekonštrukcie severnej veže neogotického kaštieľa vo výške cca 118.440 € (do MsZ vyčíslieť presnú sumu) a v súvislosti s tým úpravu rozpočtu na rok 2017.

Zsolt Takáč
predseda komisie v.r.

Zapísala: Vašáková v.r.

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom mimoriadnom zasadnutí dňa 09.10.2017 prerokovala návrh nájomnej zmluvy medzi vlastníkom, správcom a nájomcom na prenájom severnej veže Neogotického kaštieľa.

Finančná komisia odporúča predložiť návrh rozšírenia VZN o zásadách hospodárenia s majetkom mesta o dlhodobý prenájom priestorov neogotického kaštieľa s využitím na komerčné účely a občianske aktivity.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom severnej veže neogotického kaštieľa za účelom realizácie projektu v rámci operačného programu Interreg V-A Slovensko – Maďarsko.

Peter Závodský v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Mgr. Katarína Kluchová