

Materiál č. 14A3

na prerokovanie MsZ dňa 25.6.2020

Názov materiálu:

Návrh dodatku č. 1 k Zmluve o nájme zo dňa 26.9.2017 uzatvorenej medzi mestom Sered' a LRL PROFITECH, s.r.o.

Materiál obsahuje:

- Návrh na uznesenie
- Dôvodovú správu
- Prílohy:

Zmluva o nájme zo dňa 26.9.2017 uzatvorená medzi mestom Sered' a LRL PROFITECH, s.r.o.,

Zápis z rokovania zo dňa 3.4.2020,

Zápis z rokovania zo dňa 23.4.2020 + Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.9.2017

Predkladá: JUDr. Ing. Daniela Vargová, vedúca právneho a majetkového referátu

Spracovala: JUDr. Ing. Daniela Vargová, vedúca právneho a majetkového referátu

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom rokovaní dňa 25.06. 2020 prerokovalo a:

A. berie na vedomie:

požiadavku nájomcu, LRL PROFITECH, s.r.o. a jeho opakovaného vyjadrenia nesúhlasu vo veci oprávnenosti požiadavky mesta Sereď ako prenajímateľa na úhradu nájomného v čase realizácie zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom, keď nájomca nemôže predmet nájmu užívať podľa účelu dohodnutého v zmluve, pretože predmet nájmu nie je svojim účelom na také užívanie spôsobilý,

B. konštatuje,

že je nevyhnutné riešiť sporné otázky vo veci záväzkovo-právneho vzťahu založeného Zmluvou o nájme zo dňa 26.9.2017 uzatvorenej medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a spoločnosťou LRL PROFITECH, s.r.o. ako nájomcom (ďalej len „Zmluva o nájme“)

C. schvaľuje:

uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme

Dôvodová správa:

Na rokovanie MsZ predkladáme na schválenie návrh Dodatku č.1 k Zmluve o nájme zo dňa 26.9.2017, ktorá bola uzatvorená medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a spoločnosťou LRL PROFITECH, s.r.o. ako nájomcom (ďalej len „Zmluva o nájme“) na objekt bývalej Základnej školy na Garbiarskej ulici z nasledovného dôvodu:

Na základe vyjadrenia opakovaného nesúhlasu a intervencií zo strany nájomcu – LRL PROFITECH, s.r.o. voči mestu ako prenajímateľovi vo veci oprávnenosti požiadavky mesta Sereď na úhradu nájomného v čase realizácie zhodnotenia predmetu nájmu (stavebné rekonštrukčné práce) nájomcom, keď nájomca nemôže predmet nájmu užívať podľa účelu dohodnutého v zmluve, pretože predmet nájmu nie je svojim účelom na také užívanie spôsobilý, bolo dňa 3.4.2020 vyvolané rokovanie so zástupcami mesta (primátor, prednosta, vedúca právneho a majetkového referátu).

Predmetom rokovaní konaných 3.4.2020 a 23.4.2020 na MsÚ v Seredi bolo dohodnúť spôsob riešenia sporných otázok týkajúcich sa niektorých ustanovení Zmluvy o nájme vznesených zo strany nájomcu a v snahe dosiahnutia vzájomného konsenzu zmluvných strán.

Prenajímateľ vo veci nájomného vzťahu na rokovaní 3.4.2020 uviedol, že Zmluva o nájme bola výsledkom OVS vyhlásenej mestom Sereď na základe uznesenia MsZ v Seredi č. 117/2017 zo dňa 22.6.2017. Predmetom OVS bol nájom nehnuteľného majetku – objekt bývalej ZŠ na Garbiarskej ul., s uvedením zámeru využitia celého objektu. Cieľom nájmu podľa podmienok OVS bolo zhodnotenie objektu v najkratšom čase na náklady nájomcu, podľa ním predloženého a v obchodnej verejnej súťaži vybraného návrhu/projektu.

Nájomca/právny zástupca vychádzajúc z vyhlásených podmienok OVS k tomu na stretnutí 3.4.2020 uviedol, že podľa podmienok OVS bol súťažiaci povinný do návrhu nájomnej zmluvy vypracovanej vyhlasovateľom- mestom Sereď, len doplniť vyznačené časti jednotlivých článkov tejto zmluvy v zmysle podmienok súťaže a teda podmienky zmluvy nemal možnosť inak meniť, keďže návrh zmluvy vypracovalo mesto Sereď ako vyhlasovateľ OVS a tento tvoril súčasť podmienok OVS.

Podľa prenajímateľa zo Zmluvy o nájme, okrem iného, pre nájomcu vyplýva, že :

- a) svoj podnikateľský zámer – Bytový dom s polyfunkciou a Domov dôchodcov uvedie do užívania najneskôr do 36 mesiacov od dátumu podpísania nájomnej zmluvy,
- b) doba nájmu je od 1.1.2018 do 1.1.2068,
- c) nájomné je stanovené vo výške 20 000 € predmet nájmu/rok, ktoré sa zvyšuje o výšku každoročnej inflácie.

Prenajímateľ ďalej na stretnutí 3.4.2020 uviedol, že nájomcu opakovane mailom vyzýval na úhradu dlžného nájomného za rok 2019, a to aj listami zo dňa 12.11.2019 a 9.12.2019, kde vyzval nájomcu na úhradu dlžného nájomného za rok 2019.

V kontexte s uvedenými výzvami, ako i vyššie prejavovým nesúhlasom, nájomca ohľadne platby nájomného v čase, kedy de facto, ani de jure, nemôže predmet nájmu riadne užívať, poukázal na skutočnosť, že listom zo dňa 11.11.2019 požiadal prenajímateľa o zníženie nájomného na sumu 5 000€ za rok 2019 a 2020 až do vydania kolaudačného rozhodnutia pre daný objekt, ktorý je v súčasnosti v štádiu rekonštrukcie smerujúcej k zmene účelu na Dom seniorov a byty Garbiarska s polyfunkciou, pričom prenajímateľ mu listom zo dňa 12.11.2019 oznámil, že jeho požiadavke o zníženie nájomného nemôže vyhovieť, nakoľko Nájomná zmluva bola uzatvorená ako výsledok OVS.

Prenajímateľ na stretnutí 3.4.2020 ohľadom možnej výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu neplnenia si povinností nájomcom uviedol, že posúdil skutkový stav nájomného vzťahu a zvážil, že vypovedanie Zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa by vzhľadom na nemožnosť nájomcu predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom, preinvestované

finančné prostriedky zo strany nájomcu a ako aj iné s tým súvisiace okolnosti, bolo v rozpore s dobrými mravmi, zásadou primeranosti a spravodlivosti, ako i všeobecne uznávanými morálnymi princípmi. Primátor v danom kontexte tiež uviedol, že pri posudzovaní veci vzal do úvahy aj tú skutočnosť že v prípade vypovedania Zmluvy o nájme by de facto hrozil mestu súdny spor (reálnu možnosť súdneho sporu pre tento prípad potvrdil na rokovaní aj nájomca/právny zástupca nájomcu), ktorého výsledkom by mohol byť aj vznik povinnosti na strane mesta uhradiť nájomcovi protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale aj náhradu škody, či ušlý zisk.

Nájomca na rokovaní dňa 3.4.2020 tiež konštatoval, že na základe výziev prenajímateľa zo dňa 12.11. a 9.12.2019 na úhradu dlžného nájomného za rok 2019 nakoniec dlžné nájomné za rok 2019 a 2020 prenajímateľovi vo februári 2020 uhradil, aj keď na zhodnotenie predmetu nájmu vynaložil a aj v súčasnosti vynakladá výlučne vlastné finančné prostriedky, ktorými značne zhodnocuje predmet nájmu vo vlastníctve mesta Sereď. Dlžné nájomné zaplatil, hoci mal však za to, že požiadavka mesta Sereď požadovať od neho nájomné v plnej výške, a to za čas, kedy predmet nájmu nie je spôsobilý na užívanie na účel podľa podmienok Zmluvy o nájme a k zmene účelu predmetu nájmu dôjde až jeho kolaudáciou, nie je oprávnená, správna a ani v súlade, či už so zmluvnými alebo i zákonnými podmienkami. V snahe riešenia veci mimosúdnou cestou preto vyvolal toto rokovanie.

Nájomca/Právny zástupca nájomcu, následne v danej súvislosti zadefinoval otázky, ktoré v kontexte s niektorými ustanoveniami Zmluvy o nájme považuje za sporné, a to najmä vo veci:

- a) spôsobilosti predmetu nájmu na účel užívania dohodnutý v Nájomnej zmluve,
- b) splatnosti nájomného, ktoré je podľa nájomcu splatné až po kolaudácii objektu na účel dohodnutý v zmluve,
- c) doby uvedenia do užívania predmet nájmu podľa dohodnutého účelu,
- d) výkladu podmienok zmluvy s poukazom na platnú právnu úpravu Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka,
- e) stavebného povolenia,
- f) zmeny zmluvných podmienok v súlade s vyhlásenými podmienkami OVS a s príslušnými právnymi predpismi – Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

Nájomca záverom stretnutia 3.4.2020 informoval zástupcov mesta Sereď, že ku dňu uskutočnenia tohto rokovania na zhodnotenie predmetu nájmu na účel podľa Zmluvy o nájme vynaložil celkom 849 145 €bez DPH.

Na základe uvedeného zástupcovia zmluvných strán konštatovali, že majú eminentný záujem na mimosúdnom riešení veci a dosiahnutí konsenzu k vzájomnej spokojnosti. Nájomca sa tiež na stretnutí 3.4.2020 zaviazal, že do vyriešenia sporných otázok realizované stavebné práce nezastaví a bude v nich naďalej pokračovať.

Na rokovanie konané dňa 23.4.2020 právny zástupca nájomcu predložil pripomienky k uzatvorenej Zmluve o nájme vo forme dokumentu – Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.9.2017. Na uvedenom rokovaní právny zástupca nájomcu navrhol tri spôsoby riešenia vzniknutej situácie:

1. Upraviť Zmluvu o nájme dodatkom.
2. Odkúpiť predmet nájmu nájomcom.
3. Odstúpiť od Zmluvy o nájme zo strany nájomcu.

Zástupcovia zmluvných strán sa vzájomne dohodli, že pre obidve zmluvné strany je najvhodnejšie riešenie uvedené v bode 1. Preto sa dohodli, že do 30.5.2020 pripraví prenajímateľ návrh dodatku č. 1 k Zmluve o nájme, ktorý bude následne predložený na rokovanie MsZ v júni 2020 na schválenie. Dodatok bude vypracovaný v súlade s vyhlásenými podmienkami OVS a s príslušnými právnymi predpismi – Občianskym zákonníkom

a Obchodným zákonníkom tak, aby riešil spornosť niektorých ustanovení Zmluvy o nájme a došlo k naplneniu účelu zmluvy.

Súčasťou predkladaného materiálu sú aj Zápisnice z rokovaní (3.4.2020 a 23.4.2020) s nájomcom a jeho právnym zástupcom.

Zmluva o nájme

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **MESTO Sered'**
Sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01
IČO: 00306169
DIČ: 2021000916
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK7409000000000203505156
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **LRL PROFITECH, s.r.o.**
Sídlo: Slnecná 1408, 926 01 Sered'
Zastúpený: Robert Šipka, konateľ
IČO: 36254592
DIČ: 2020192977
Bankové spojenie: 326571583/7500
Číslo účtu v tvare IBAN: SK3375000000000326571583
Výpis z Obchodného registra, Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.:14140/T, deň zápisu: 19.05.2003
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“) uatvorili túto zmluvu o nájme nehnuteľností:

Článok I

Úvodné ustanovenie

Nájom nehnuteľností uvedených v čl.II tejto zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže a podmienky súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 22.06.2017 uznesením č. 117/2017.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor na LV č. 591 v k.ú. Sered' ako parcela registra „C“ č.3063/93 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1221 m² a stavba so súpisným číslom 3964 na tejto parcele postavená: parcela registra „C“ č. 3063/94 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 962 m².
2. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nehnuteľností špecifikovaných v bode 1 tohto článku, ktorý prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve za odplatu do užívania nájomcovi (ďalej len predmet nájmu).

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave ho preberá do užívania.

Článok III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi na:
Bytový dom s polyfunkciou a Domov dôchodcov.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosti v zmysle bodu 1 tohto článku, resp.ich má zabezpečené dodávateľským spôsobom. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2018 do 01.01.2068.**

Článok V. Nájomné, spôsob úhrady a splatnosť

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **20 000,-€/predmet nájmu/rok**, slovom: dvadsaťtisíc Eur
2. Nájomné je splatné: ročne, do 10-eho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, priamou úhradou na účet mesta Sereď, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa počas doby nájmu bude automaticky zvyšovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikol z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnáť spolu s úhradou splátky nájomného, nasledujúcou po doručení oznámenia.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný fyzicky odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začatia doby nájmu a vypracovať preberací protokol.
2. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu, a to s cieľom kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
4. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajíateľ bezdôvodne takýto písomný súhlas neodmietne.
6. Nájomca je oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na vlastné náklady so súhlasom prenajíateľa odpisovať v dohodnutom rozsahu, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
7. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, t.j. **50 rokov**, technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpisované nájomcom, previesť do vlastníctva prenajíateľa, za cenu 1,00 €.
8. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, z dôvodov na strane nájomcu, technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpisované nájomcom, previesť do vlastníctva prenajíateľa, za cenu 1,00 €.
9. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nedodržaním jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako i porušením, resp. nedodržaním všeobecne záväzných predpisov.
10. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v deň skončenia nájmovej zmluvy, resp. Pri skončení nájmovej zmluvy odstúpením, bez zbytočného odkladu najneskôr pätnásty pracovný deň po skončení nájmu. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a stavebné úpravy so súhlasom prenajíateľa, nie je tieto úpravy a zmeny povinný po skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si

prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas.

11. Nájomca pri odovzdaní predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
12. Nájomca sa zaväzuje podnikateľský zámer (projekt) zrealizovať najneskôr do 36 mesiacov od dátumu podpísania nájomnej zmluvy. V prípade nedodržania tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000 €, slovom päťtisíc eur, splatnú do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty.

Článok VII Vedľajšie dojednania

Nájomca sa zaväzuje mestu Sereď počnúc dňom začatia užívania objektu, do skončenia tejto Zmluvy, poskytnúť mestu Sereď vždy uvoľnené miesto v tomto zariadení Domova Dôchodcov pre občana, ktorého doporučí mesto.

Článok VIII Skončenie nájmu

1. Nájom založený touto Zmluvou sa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu a odstúpením prenajímateľa od Zmluvy.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b) ak nájomca dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca vykoná zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného 30 dní odo dňa splatnosti
3. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať:
 - a) ak prenajímateľ bezdôvodne odmietne vydať súhlas na vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu,
 - b) ak nájomca nemôže z objektívnych dôvodov pokračovať v plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, pričom objektívnym dôvodom je, ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz, ako na spoločnosť.
4. Výpoveď možno dať vždy k 30.06., resp. 31.12. príslušného kalendárneho roka. Výpovedná doba je rovnaká pre prenajímateľa i pre nájomcu v trvaní šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v

ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.

5. Výpoveď musí byť daná písomne a musí byť druhej strane doručená.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s uzatvorenou zmluvou.
7. Pri ukončení nájomnej zmluvy odstúpením sa Zmluva zruší nasledujúcim dňom po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok IX Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle mesta Sereď.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Sereďi 26.09.2017

V Sereďi 10.9.2017

Ing. Mar Tomčányi
primár



za prenajímateľa

Robert
kon

TECH s.r.o



za nájomcu

DODATOK

č.1

ZMLUVA O NÁJME

zo dňa 26.09.2017

uzavretej podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi
zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **MESTO Sered'**
Sídlo: Námestie Republiky 1176/10, 926 01
IČO: 00306169
DIČ : 2021000916
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : SK74 0900 0000 0002 0350 5156
Štatutárny orgán : Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta Sered'
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **LRL PROFITECH, s.r.o.**
Sídlo: Slnecná 1408, 926 01 Sered'
Právna forma: akciová spoločnosť
IČO: 36254592
DIČ : 2020192977
Bankové spojenie : 326571583/7500
Číslo účtu v tvare IBAN:SK33 7500 0000 0003 26571583
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka: č. 14140/T, deň zápisu 19.05.2003
Štatutárny orgán : Robert Šipka, konateľ
(ďalej len „nájomca“),

ktoré po vzájomnej dohode, vzhľadom na vzájomný záujem o pokračovanie v spolupráci založenej Zmluvou o nájme uzavretou zmluvnými stranami dňa 26.09.2017 (ďalej len „Zmluva“) a nutnosti odstránenia sporných otázok vzniknutých medzi zmluvnými stranami z tohto záväzkovo-právneho vzťahu, uzatvárajú v súlade s právnou úpravou zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a zákona č. 50/197 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), za účelom zosúladenia podmienok vzájomnej spolupráce a v tom kontexte usporiadania vzájomných práv a povinností vyplývajúcich zmluvným stranám z ich záväzkovo-právneho vzťahu založeného Zmluvou, uzatvárajú tento Dodatok č.1, ktorým sa dohodnutý obsah Zmluvy o nájme zo dňa 26.09.2017 uzavretej medzi Prenajímateľom a Nájomcom, okrem označenia zmluvných strán uvedených v záhlaví Zmluvy, nahrádza s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jeho zverejnenia na webovom sídle mesta Sered' novým znením nasledovne :

„Článok I

Úvodné ustanovenia/Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva č.591 vedenom Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor, pre katastrálne územie Sered', obec Sered', okres Galanta, a to :
 - a) Stavba súpisné číslo 3964, postavená na parcele registra „C“ parcela č. 3063/93, druh stavby 11 (*Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum*), popis stavby ZŠ, umiestnenie stavby 1,

- b) Pozemok parcely registra „C“ – parcela č. 3063/93 o výmere 1221m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvoría, spôsob využitia pozemku 16 (*Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom 3964*), umiestnenie pozemku 1,
- c) Pozemok parcely registra „C“ – parcela č. 3063/94 o výmere 3962m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvoría, spôsob využitia pozemku 18 (*Pozemok, na ktorom je dvor*), umiestnenie pozemku 1,

(všetko spolu ďalej len ako „Nehnutelnosť“ alebo aj „Predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s rozhodovacím právom smerujúcim k uzavretiu tejto zmluvy a že uzavretiu zmluvy nebránia žiadne právne ani iné skutočnosti. Nájom nehnuteľností špecifikovaných v ods. 1 formou obchodnej verejnej súťaže spoločne s podmienkami tejto súťaže schválilo mestské zastupiteľstvo v Seredi uznesením mestského zastupiteľstva číslo 117/2017 dňa 22.06.2017. V zmysle schválených podmienok obchodnej verejnej súťaže bol vyšpecifikovaný účel nájmu nehnuteľnosti – využitie objektu, ktoré smeruje v prospech širokej verejnosti s podmienkou realizácie zariadenia pre seniorov pre minimálne 20 klientov (*minimálne s 20-timi lôžkami*).
3. Prenajímateľ ďalej vyhlasuje, že Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnym právom tretích osôb, ktorého uplatnenie by bránilo Nájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní Predmetu nájmu alebo by spôsobilo, resp. malo za následok vznik neplatnosti tejto Zmluvy, ani mu nie je známa žiadna právna vada, ktorá by užívanie Predmetu nájmu obmedzila alebo znemožnila a že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
4. Nájomca ako navrhovateľ v rámci prenajímateľom ako vyhlasovateľom vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže prejavil účasťou v súťaži záujem o nájom nehnuteľností špecifikovaných v ods. 1 podľa podmienok v súťaži zverejnených a prenajímateľ návrh nájomcu ako vyhovujúci prijal.
5. Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomca berie na vedomie, že stavba budovy podľa ods. 1 písm. a) tvoriaca časť Predmetu nájmu bola do užívania povolená kolaudačným rozhodnutím Obvodného úradu ŽP-odd.úz.rozvoja a št.stav.správy v Seredi č.výst.8/92 zo dňa 14.02.1992 pre spôsob užívania ako „*Osobitná škola – sídl.V. Sered' + prípojky*“, t.j. pre účel vzdelávania a že na užívanie stavby budovy pre účel podnikania (*obchodu a služieb*) podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže (*bytový dom s polyfunkciou a prevádzkovaním Zariadenia pre seniorov alebo Domova sociálnych služieb*) je nevyhnutná rekonštrukcia – zmena stavby na základe stavebného povolenia s následnou kolaudáciou, ktorou dôjde k zmene spôsobu užívania stavby budovy (*mysliac tým zmenu účelu využitia stavby*) pre dohodnutý účel a tiež, že na nehnuteľnosti podľa ods.1 písm. c) je vo vzťahu k stavbe budovy potrebné zrealizovať novú stavbu – parkoviska.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je vo vzťahu k realizácii zmeny stavby budovy súpisné číslo 3964 a realizácie stavby parkoviska podľa odseku 3, zároveň stavebníkom a ako stavebník za tým účelom zabezpečí vyhotovenie príslušnej projektovej dokumentácie, túto predloží v stavebnom konaní o vydanie stavebných povolení k stavbám príslušnému stavebnému úradu, zrealizuje stavby a po ich zrealizovaní požiada príslušný stavebný úrad o ich kolaudáciu kolaudačným rozhodnutím, ktorým sa dosiahne zmena účelu užívania stavby budovy a povolenie užívania stavby parkoviskavybudovaného stavebníkom.
7. Projektovú dokumentáciu „Dom seniorov a byty Garbiarska“ a „SO 101 D13 dopravné riešenie“ z 01/2018 a „Dom seniorov a byty Garbiarska – stupeň projektu Zmena stavby pred dokončením (D1 Architektúra)“ z 03/2020 (projekt vyhotovený architektonickým štúdiom – VISIA, s.r.o., IČO 44621949, Sládkovičova 2052/50, Šaľa, generálny projektant Ing. Ladislav Chatrnúch) k zmene stavby budovy a k stavbe parkoviska Nájomca predložil Prenajímateľovi. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy dáva Nájomcovi výslovný a neodvolateľný súhlas na zmenu – rekonštrukciu stavby budovy súpisné číslo 3964 (čl.1 ods.1 písm a) Zmluvy) a výstavbu stavby parkoviska na pozemku podľa čl.1 ods.1 písm. c) Zmluvy v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorú nájomca

predložil na príslušný stavebný úrad, na stav, ktorým sa dosiahne spôsobilosť užívania Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou. Na vykonanie ďalších zmien a stavebných úprav Predmetu nájmu po realizácii zmien a stavebných úprav podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný vyžiadať si súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ bezdôvodne takýto súhlas Nájomcovi neodmietne.

8. Rekonštrukciu stavby budovy súpisné číslo 3964 za účelom dosiahnutia zmeny spôsobu jej užívania a stavu spôsobilého pre účel nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy a realizáciu stavby parkoviska na pozemku podľa ods. 1 písm. c) bude nájomca ako stavebník realizovať za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania (*bytový dom s nájomnými bytmi*), športových aktivít (*polyfunkcia bytového domu – fitness*) a starostlivosti o seniorov a nie len (*zariadenie pre seniorov/domova sociálnych služieb*), s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať za podmienok a pre účel nájmu podľa tejto Zmluvy, Nájomcovi do dočasného užívania (*nájmu*) Predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. ods. 1 tejto Zmluvy a záväzok Nájomcu prevziať Predmet nájmu do užívania/nájmu za podmienok a pre účel nájmu podľa tejto zmluvy a za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi úhradu (*nájomné*) v rozsahu a spôsobom podľa čl. V. tejto Zmluvy a plnenie ďalších záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich z úpravy práv a povinností vykonaných touto Zmluvou.
2. Predmetom tejto Zmluvy je tiež záväzok Prenajímateľa umožniť Nájomcovi realizáciu zmeny stavby budovy súpisné číslo 3964 (*čl. I. ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy*) a realizáciu stavby parkoviska na pozemku špecifikovanom v čl. I. ods.1 písm. c) tejto Zmluvy a záväzok Nájomcu zrealizovať zmenu stavby budovy a stavbu parkoviska na vlastné náklady tak, aby bol Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel nájmu podľa čl. III tejto Zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu v dobe od prevzatia Predmetu nájmu do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým dôjde k zmene spôsobu užívania a nie len stavby budovy súpisné číslo 3964 a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe parkoviska umiestnenej na nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I ods. 1 písm. c) tejto Zmluvy, je užívanie Predmet nájmu Nájomcom ako stavebníkom, a to najmä za účelom zriadenia staveniska, realizácie stavebných a rekonštrukčných prác vykonávaných na stavbe budovy súpisné číslo 3964 a stavbe realizovanej na pozemku špecifikovanom v čl. I ods. 1 písm. c) tejto Zmluvy, uskladnenia stavebného a iného materiálu, stavebných zariadení a náradia a pod. zo strany Nájomcu alebo jeho subdodávateľov.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že účelom nájmu v dobe po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým dôjde k zmene spôsobu užívania a nie len stavby budovy súpisné číslo 3964 a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe parkoviska umiestnenej na pozemku špecifikovanom v čl. I ods. 1 písm. c) tejto Zmluvy, je výkon podnikania Nájomcu v oblasti obchodu a služieb a nie len, v rámci ktorého bude Nájomca Predmet nájmu v časti stavby budovy súpisné číslo 3964 užívať :
 - a) ako bytový dom, ktorého byty tvoriace súčasť stavby budovy súpisné číslo 3964 bude ďalej prenajímať pre účely bývania fyzických osôb,
 - b) na prevádzkovanie obchodu a služieb (*polyfunkcia bytového domu*) v rámci k tomu určených nebytových priestorov stavby budovy súpisné číslo 3964 (*napr. fitnesscentrum s predajom výrobkov*),

c) na prevádzkovanie zariadenia pre seniorov / domova sociálnych služieb v rámci k tomu určených priestorov stavby budovy súpisné číslo 3964

a v časti stavby parkoviska tak, že toto bude slúžiť verejnosti, no najmä na účely parkovania užívateľov bytov tvoriacich súčasť bytového domu súpisné číslo 3964, prevádzky obchodu a služieb a zariadenia seniorov/Domova sociálnych služieb a tiež ich návštevníkov, klientov a zamestnancov.

3. Prenajímateľ zároveň podpisom tejto Zmluvy dáva Nájomcovi výslovný a neodvolateľný súhlas k prenechaniu Predmetu nájmu v časti stavby budovy súpisné číslo 3964 alebo jej časti na určitý čas do podnájmu a za tým účelom uzatvárať záväzkovo-právne vzťahy s tretími osobami, mysliac tým podnájomné zmluvy, ktorých predmetom bude podnájom Predmetu nájmu v časti stavby budovy súpisné číslo 3964 alebo jej časti (*podnájomné zmluvy*) na účel podľa ods. 2 písm. a) až c) tejto Zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu podľa podmienok tejto Zmluvy sa zmluvnými stranami dojednáva na dobu 50 rokov (*päťdesiat rokov*) a začne plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu podľa čl. VI. ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Odo dňa začiatku nájmu sú zmluvné strany oprávnené vykonávať a uplatňovať práva a plniť povinnosti podľa podmienok tejto Zmluvy.

Článok V.

Nájomné, spôsob úhrady a splatnosť

1. Úhrada (*nájomné*) za nájom Predmetu nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán nasledovne:
 - a) nájomné za užívanie Predmetu nájmu na účel podľa článku III. ods. 1 tejto Zmluvy je vo výške 1,00/m²/rok € (*slovom jedno euro/m²/rok*)
 - b) nájomné za užívanie Predmetu nájmu na účel podľa článku III. ods. 2 tejto Zmluvy je vo výške 20.000,00,- € (*slovom dvadsaťtisíc eur*) á rok.
2. Nájomné podľa odseku 1 je splatné ročne vždy do 10-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, priamou úhradou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa odseku 1 účinné k 31.12. bežného roka sa počas doby nájmu na účel podľa čl. 3 ods. 1 a 2 tejto Zmluvy bude pre nasledujúce obdobie nájmu zvyšovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka.
4. Zvýšenie nájomného podľa odseku 3 je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi v písomnej forme a doručiť na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Oznámenie podľa prvej vety je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť voči Nájomcovi najneskôr do 31.01. kalendárneho roka, ktorý nasleduje po roku, za ktorý bola miera inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vyhlásená. Nájomca je povinný zaplatiť rozdiel medzi zvýšeným nájomným a nájomným účinným do vyhlásenia miery inflácie, do 15 (*pätnásť*) dní odo dňa doručenia tohto uplatnenia formou oznámenia. Zmluvné strany sa dohodli, že oznámenie o uplatnení zvýšeného nájomného tvorí prílohu tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa odseku 1 písm. a) je určené v nasledovnej výške:
 - a) 5 183,- € za rok 2018,
 - b) 5 313,- €/za rok 2019,
 - c) 5 456,- € / za rok 2020,spolu nájomné uvedené v písm. a) až c) je vo výške 15 952,- €, slovom pätnásťtisícdeväťstopäťdesiatdva eur.

6. Prenajímateľ potvrdzuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy Nájomca uhradil Prenajímateľovi nájomné v celkovej výške 61 554,- €, slovom šesťdesiatjedentisícpäťstopäťdesiatštyri eur.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel v úhrade nájomného určeného podľa odseku 5 a odseku 1 písm. a) tohto článku budú považovať za platbu nájomného uhradeného vopred a ktoré bude započítané na budúce nájomné. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia platby nájomného uhradeného vopred na účte Prenajímateľa.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný fyzicky odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v deň začatia doby nájmu, t.j. dňa 02.01.2018 a odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vypracovať odovzdávací a preberací protokol.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do a k Predmetu nájmu za účelom výkonu kontroly stavu Predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania podľa podmienok tejto Zmluvy. Výkon kontroly je Prenajímateľ povinný Nájomcovi písomne oznámiť vopred, a to najmenej 3 pracovné dni pred vykonaním kontroly a kontrolu vykonať výlučne počas pracovných dní a v pracovnom čase, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V oznámení o zámere výkonu kontroly Prenajímateľ uvedie Nájomcovi deň a hodinu začiatku výkonu kontroly. Osoba poverená Prenajímateľom na výkon kontroly je povinná predložiť Nájomcovi poverenie vydané Prenajímateľom na ten účel.
3. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou vzájomne spolupracovať a poskytovať si súčinnosť v maximálne možnej miere tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný touto Zmluvou.
4. Prenajímateľ je povinný v čase užívania Predmetu nájmu na účel podľa čl. III ods. 2 tejto Zmluvy zabezpečiť údržbu a opravu Predmetu nájmu, ktorej potrebu odstránenia mu Nájomca oznámil a na ktorých zabezpečenie a odstránenie na vlastné náklady sa Nájomca podľa ods. 6 písm. a) nezaviazal, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa čl. III. tejto Zmluvy.
6. Nájomca je povinný :
 - a) zabezpečovať a uhrádzať náklady spojené s obvyklou/bežnou údržbou alebo opravou Predmetu nájmu, , za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu vo výške 150,- € bez DPH jednotlivo,
 - b) starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda,
 - c) poistiť Predmet nájmu; to neplatí v čase užívania na účel podľa čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy,
 - d) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv Predmetu nájmu, na ktorých odstránenie sa Nájomca podľa písm. a) nezaviazal,
 - e) zabezpečovať a uhrádzať prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
7. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu (čl. IV. ods. 1 tejto Zmluvy) technické zhodnotenie Predmetu nájmu (*mysliac tým technické zhodnotenie hmotného majetku a nehmotného majetku podľa zákona o dani z príjmov*) vykonané na náklady Nájomcu za účelom dosiahnutia zmeny spôsobu užívania stavby budovy súpisné číslo 3964 (*zmena účelu využitia stavby*) a realizácie stavby parkoviska umiestnenej na pozemku špecifikovanom v čl. I ods. 1 písm. c) tejto Zmluvy, odpisovať v rozsahu podľa platnej právnej úpravy zákona o dani z príjmov.
8. Nájomca sa zaväzuje po uplynutí doby nájmu podľa čl. IV. tejto Zmluvy vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi a technické zhodnotenie Predmetu nájmu odpísané v rozsahu podľa platnej úpravy zákona o dani z príjmu previesť do vlastníctva Prenajímateľa za cenu 1,00 Eur (*slovom jedno euro*). Odovzdanie Predmetu nájmu a prevod vlastníckych práv viažucich sa k technickému

zhodnoteniu Predmetu nájmu podľa prvej vety zrealizuje Nájomca v lehote 15 pracovných dní odo dňa uplynutia doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9. Pri skončení nájmu pred uplynutím doby nájmu podľa čl. IV tejto Zmluvy z dôvodov vypovedania zmluvy alebo odstúpenia od zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa čl. VIII. tejto Zmluvy pre porušenie povinnosti Nájomcu z tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi a technické zhodnotenie Predmetu nájmu odpísané v rozsahu podľa platnej úpravy zákona o dani z príjmu previesť za cenu 1,00 Eur (*slovom jedno euro*) do vlastníctva Prenajímateľa, v lehote podľa odseku 8 druhá veta.
10. Nájomca zodpovedá za škodu, ku ktorej dôjde na Predmete nájmu v dôsledku zavineného porušenia povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo inej povinnosti zakladajúcej zodpovednosť za škodu podľa všeobecnej právnej úpravy zodpovednosti za škodu.
11. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Vo veci vrátenia Predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol, v obsahu ktorého uvedú stav Predmetu nájmu, ako i všetky poruchy alebo škody zistené na Predmete nájmu, za ktorých odstránenie alebo náhradu zodpovedá Nájomca, s uvedením lehoty určenej na ich odstránenie Nájomcom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
13. Nájomca je povinný záväzok podľa čl. II ods. 2 tejto Zmluvy zrealizovať a splniť (*mysliac tým dosiahnutie stavu Predmetu nájmu, aby bol Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na účel dohodnutý touto Zmluvou*) najneskôr do 36 (*slovom tridsaťšesť*) mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebných povolení na zmenu stavby budovy súpisné číslo 3964 a realizáciu stavby parkoviska na pozemku podľa čl. I. ods. 1 písm. c) tejto Zmluvy. V prípade porušenia povinnosti podľa prvej vety, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,00 Eur (*slovom päťtisíc eur*). Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie. Dojednania o zmluvnej pokute neplatia, ak k porušeniu povinnosti došlo z dôvodov, za ktoré Nájomca nenesie žiadnu zodpovednosť (*mysliac tým prekážku, ktorej vznik nemohol ani nemal ako pri vynaložení všetkého úsilia Nájomca možnosť vlastným pôsobením ovplyvniť*).
14. Počas doby nájmu nie je prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenajať alebo zaťažiť ťarchou (*mysliac tým vecné bremeno/ záložné právo alebo inak*) v prospech tretej osoby inej ako je Nájomca.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zámeru Prenajímateľa predat' Predmet nájmu má Nájomca predkupne právo vzťahujúce sa na Predmet nájmu, a teda v prípade jeho predaja je Prenajímateľ povinný ponúknuť' Predmet nájmu na odkúpenie prednostne Nájomcovi, a to za tých istých podmienok ako by ho ponúkol tretím osobám; to neplatí, ak platná právna úprava takýto postup/dohodu neumožňuje.
16. Prenajímateľ má právo po začatí užívania Predmetu nájmu na účel podľa čl. III. ods. 2 písm. c) tejto Zmluvy požiadať Nájomcu o uzavretie zmluvy o poskytovaní sociálnych služieb podľa § 74 ods. 2 písm. e) bod 2. /bod 5. zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, na jedného konkrétneho klienta (fyzickú osobu), ktorý prejaví záujem o poskytovanie sociálnej služby v zariadení pre seniorov/Domova sociálnych služieb. Nájomca je v takom prípade povinný pri uvoľnení miesta v tomto zariadení zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o poskytovaní sociálnej služby na tohto jedného klienta navrhnutého Prenajímateľom.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom založený touto Zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom založený touto Zmluvou skončiť písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak :
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu podľa čl. III. tejto Zmluvy/podmienkami tejto Zmluvy,
 - b) prenechal Nájomca Predmet nájmu v časti stavby budovy súpisné číslo 3964 alebo jej časť do podnájmu v rozpore s čl. III. tejto Zmluvy,
 - c) Nájomca vykonal zmeny alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - d) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti podľa čl. V. tejto Zmluvy,
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak :
 - a) Prenajímateľ bezdôvodne odmietne vydať Nájomcovi súhlas na vykonanie zmeny alebo stavebných úprav Predmetu nájmu,
 - b) sa vyhlásenia Prenajímateľa podľa čl. I. ods. 2, 3 a 5 tejto Zmluvy neskôr ukážu ako nepravdivé.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vypovedať zmluvu možno vždy a len k 30.06. alebo k 31.12. príslušného kalendárneho roka. Výpoveď musí byť druhej zmluvnej strane doručená. Výpovedná doba je šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým (1) dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom mohla byť zmluva podľa prvej vety vypovedaná.
6. Pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť okrem dôvodov podľa odseku 2 aj zánikom Predmetu nájmu (*mysliac tým stav Predmetu nájmu nespôsobilý na dohodnuté užívanie v dôsledku jeho vážneho poškodenia alebo zbúrania*), ako aj zánikom Prenajímateľa alebo Nájomcu.

Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná len na základe vzájomného súhlasu Zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.
2. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle mesta Sered'.
V Seredi dňa
4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno pre Nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Ing. Martin Tomčányi
primátor

.....
za prenajímateľa

Robert Šipka,
konateľ LRL PROFITECH, s.r.o.

.....
za nájomcu

Zápis z rokovania
týkajúceho sa Zmluvy o nájme zo dňa 26.9.2017
na objekt bývalej ZŠ na Garbiarskej ul. v Sereďi (ďalej len „Zmluva o nájme“)

Prítomní:

Za prenajímateľa - mesto Sereď:

Štatutárny orgán: Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta

Ing. Tibor Krajčovič, prednosta MsÚ Sereď

JUDr. Ing. Daniela Vargová, vedúca právneho a majetkového referátu MsÚ Sereď

Za nájomcu – LRL PROFITECH, s.r.o.:

Štatutárny orgán: Robert Šipka, konateľ

Právny zástupca LRL PROFITECH, s.r.o. - Advokátska kancelária Mgr. Matej Krajčí, PhD., advokát zapísaný v SAK pod reg. č. 5406, Záhradnícka 4836/51, 821 08 Bratislava

Dátum a miesto rokovania:

3.4.2020, zasadačka primátora

Predmet rokovania:

Riešenie sporných otázok vo veci záväzkovo-právneho vzťahu založeného Zmluvou o nájme zo dňa 26.9.2017 (ďalej len „Zmluva o nájme“) uzatvorenej medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a spoločnosťou - LRL PROFITECH, s.r.o. ako nájomcom.

Priebeh rokovania:

Rokovanie zmluvných strán bolo vyvolané na základe opakovaných intervencií zo strany nájomcu podaných vo vzťahu k mestu ako prenajímateľovi z dôvodu vyjadreného nesúhlasu nájomcu vo veci oprávnenosti požiadavky prenajímateľa na úhradu nájomného v čase realizácie zhodnotenia predmetu nájmu (stavebné rekonštrukčné práce) nájomcom, keď nájomca nemôže predmet nájmu užívať podľa účelu dohodnutého v zmluve, pretože predmet nájmu nie je svojím účelom na také užívanie spôsobilý.

Zástupcovia zmluvných strán sa stretli s cieľom vyjasnenia si sporných otázok týkajúcich sa niektorých ustanovení Zmluvy o nájme vznesených zo strany nájomcu a v snahe dosiahnutia vzájomného konsenzu.

Prenajímateľ vo veci nájomného vzťahu uviedol, že Zmluva o nájme bola výsledkom OVS vyhlásenej mestom Sereď na základe uznesenia MsZ v Sereďi č. 117/2017 zo dňa 22.6.2017. Predmetom OVS bol nájom nehnuteľného majetku – objekt bývalej ZŠ na Garbiarskej ul., s uvedením zámeru využitia celého objektu. Cieľom nájmu podľa podmienok OVS bolo zhodnotenie objektu v najkratšom čase na náklady nájomcu, podľa ním predloženého a v obchodnej verejnej súťaži vybraného návrhu/projektu.

Nájomca/právny zástupca vychádzajúc z vyhlásených podmienok OVS k tomu uviedol, že podľa podmienok OVS bol súťažiaci povinný do návrhu nájomnej zmluvy vypracovanej vyhlasovateľom len doplniť vyznačené časti jednotlivých článkov tejto zmluvy v zmysle podmienok súťaže a teda podmienky zmluvy nemal možnosť inak meniť, keďže návrh zmluvy vypracoval prenajímateľ a tento tvoril súčasť podmienok OVS.

Podľa prenajímateľa zo Zmluvy o nájme, okrem iného, pre nájomcu vyplýva, že :

- a) svoj podnikateľský zámer – Bytový dom s polyfunkciou a Domov dôchodcov uvedie do užívania najneskôr do 36 mesiacov od dátumu podpísania nájomnej zmluvy,
- b) doba nájmu je od 1.1.2018 do 1.1.2068
- c) nájomné je stanovené vo výške 20 000 €/predmet nájmu/rok, ktoré sa zvyšuje o výšku každoročnej inflácie.

Prenajímateľ ďalej uviedol, že nájomcu opakovane mailom vyzýval na úhradu dlžného nájomného za rok 2019, a to aj listami zo dňa 12.11.2019 a 9.12.2019, kde vyzval nájomcu na úhradu dlžného nájomného za rok 2019.

V kontexte s uvedenými výzvami, ako i vyššie prejavovým nesúhlasom, nájomca ohľadne platby nájomného v čase, kedy de facto, ani de jure, nemôže predmet nájmu riadne užívať, poukázal na skutočnosť, že listom zo dňa 11.11.2019 požiadal prenajímateľa o zníženie nájomného na sumu 5 000€ za rok 2019 a 2020 až do vydania kolaudačného rozhodnutia pre daný objekt, ktorý je v súčasnosti v štádiu rekonštrukcie smerujúcej k zmene účelu na Dom seniorov a byty Garbiarska s polyfunkciou, pričom prenajímateľ mu listom zo dňa 12.11.2019 oznámil, že jeho požiadavke o zníženie nájomného nemôže vyhovieť, nakoľko Nájomná zmluva bola uzatvorená ako výsledok OVS.

Nájomca na rokovaní tiež konštatoval, že na základe výziev prenajímateľa zo dňa 12.11. a 9.12.2019 na úhradu dlžného nájomného za rok 2019 nakoniec dlžné nájomné za rok 2019 a 2020 prenajímateľovi vo februári 2020 uhradil, aj keď na zhodnotenie predmetu nájmu vynaložil a aj v súčasnosti vynakladá výlučne vlastné finančné prostriedky, ktorými značne zhodnocuje predmet nájmu vo vlastníctve prenajímateľa. Dlžné nájomné zaplatil, hoci mal však za to, že požiadavka prenajímateľa požadovať od neho nájomné v plnej výške, a to za čas, kedy predmet nájmu nie je spôsobilý na užívanie na účel podľa podmienok Zmluvy o nájme a k zmene účelu predmetu nájmu dôjde až jeho kolaudáciou, nie je oprávnená, správna a ani v súlade, či už so zmluvnými alebo i zákonnými podmienkami. V snahe riešenia veci mimosúdnu cestou preto vyvolal toto rokovanie.

Nájomca/Právny zástupca nájomcu, následne v danej súvislosti zadefinoval otázky, ktoré v kontexte s niektorými ustanoveniami Zmluvy o nájme považuje za sporné, a to najmä vo veci:

- a) spôsobilosti predmetu nájmu na účel užívania dohodnutý v Nájomnej zmluve,
- b) splatnosti nájomného, ktoré je podľa nájomcu splatné až po kolaudácii objektu na účel dohodnutý v zmluve,
- c) doby uvedenia do užívania predmet nájmu podľa dohodnutého účelu,
- d) výkladu podmienok zmluvy s poukazom na platnú právnu úpravu Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka,
- e) stavebného povolenia,
- f) zmeny zmluvných podmienok v súlade s vyhlásenými podmienkami OVS a s príslušnými právnymi predpismi – Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

Ďalším bodom rokovania bolo prerokovanie existencie vzniku novej skutočnosti vyplývajúcej z výzvy niektorých poslancov mestského zastupiteľstva, ktorí listom zo dňa 18.2.2020 a 19.2.2020 vyzvali primátora mesta, aby vetoval uznesenie MsZ zo dňa 13.2.2020, na základe ktorého bolo poskytnutie pôžičky spoločnosťou Mestský bytový podnik Sereď, spol. s r.o. vo výške 90 000 € na dobu 1 roka s úrokom 2,5% p.a. pre nájomcu schválené. Zároveň títo poslanci v liste poukázali, že primátor nevypovedal Zmluvu o nájme, napriek tomu, že nájomca mal viac než rok neuhradené nájomné.

Prenajímateľ k predmetnej skutočnosti uviedol, že primátor nevyužil právo prenajímateľa vypovedať Zmluvu o nájme, pretože posúdil skutkový stav nájomného vzťahu a zvažil, že vypovedanie Zmluvy o nájme by vzhľadom na nemožnosť nájomcu predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom, preinvestované finančné prostriedky zo strany nájomcu a ako aj iné s tým súvisiace okolnosti, bolo v rozpore s dobrými mravmi, zásadou primeranosti a spravodlivosti, ako i všeobecne uznávanými morálnymi princípmi. Primátor v danom kontexte tiež uviedol, že pri posudzovaní veci vzal do úvahy aj tú skutočnosť že v prípade vypovedania Zmluvy o nájme by de facto hrozil mestu súdny spor (reálnu možnosť súdneho sporu pre tento prípad potvrdil na rokovaní aj nájomca/právny zástupca nájomcu), ktorého výsledkom by mohol byť aj vznik povinnosti na strane mesta uhradiť nájomcovi protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale aj náhradu škody, či ušlý zisk.

Nájomca záverom informoval prenajímateľa, že ku dňu uskutočnenia tohto rokovania na zhodnotenie predmetu nájmu na účel podľa Zmluvy o nájme vynaložil celkom 849 145 € bez DPH.

Na základe uvedeného zmluvné strany konštatovali, že majú eminentný záujem na mimosúdnom riešení veci a dosiahnutí konsenzu k vzájomnej spokojnosti. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že na účel dosiahnutia konsenzu budú pokračovať v ďalších rokovaníach, pričom právny zástupca nájomcu predloží na najbližšie rokovanie pripomienky k uzatvorenej Zmluve o nájme a následne budú zmluvné strany o nich rokovať s cieľom vyriešiť vyjadrenú spornosť niektorých ustanovení zmluvy dohodou zmluvných strán, tak aby došlo k naplneniu účelu zmluvy. Nájomca sa tiež zaviazal, že do vyriešenia sporných otázok realizované stavebné práce nezastaví a bude v nich naďalej pokračovať.

Najbližšie stretnutie si zmluvné strany dohodli predbežne na štvrtok, 17.4.2020 na 11,00 hod., z dôvodu súčasnej mimoriadnej situácie súvisiacej so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, sa termín najbližšieho stretnutia môže meniť.

Zapísala: JUDr. Ing. Daniela Vargová

V Sereďi, 3.4.2020

Za prenajímateľa:

Ing. Martin Tomčányi ..
Ing. Tibor Krajčovič ..
JUDr. Ing. Daniela Vargová ..

Za nájomcu:

Robert Šipka ..
Mgr. Matej Krajči, PhD. .

PLNOMOCENSTVO

Podpísaný/á/ LRL PROFITECH, s.r.o., so sídlom Slnčná 1408, 926 01 Sereď IČO: 36 254 592 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 14140/T, v mene ktorej koná konateľ Róbert Šipka, bytom , 92601 Sereď

splnomocňujem

Mgr. Matej Krajči, PhD.

Advokát

Záhradnícka 51

Bratislava 821 08

aby ma vo všetkých právnych veciach zastupoval, aby vykonával všetky úkony, prijímal doručované písomnosti, podával návrhy a žiadosti, uzatváral zmiery, uznával uplatnené nároky, vzdával sa nárokov, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich, vymáhal nároky, plnenie nárokov prijímal, ich plnenie potvrdzoval, dedičstvo odmietal alebo neodmietal, menoval rozhodcu a uzatváral rozhodcovské zmiery, to všetko i vtedy, keď je podľa platných právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie.

Toto splnomocnenie dávam v rozsahu práv a povinností podľa právnych predpisov v platnom znení, a to Zákona o advokácii, Civilného sporového poriadku, Civilného mimosporového poriadku, Správneho súdneho poriadku, Občianskeho zákonníka, Zákonníka práce, Obchodného zákonníka, Trestného zákona, Trestného poriadku, Správneho poriadku, Daňového poriadku, Zákona o ochrane osobných údajov, Zákona o zaručenom elektronickom podpise - najmä splnomocňujem:

k všetkým právnym úkonom – generálna plná moc.

Súhlasím, aby splnomocnený advokát ustanovil za seba zástupcu a ak ich ustanoví viac súhlasím, aby každý z nich konal samostatne. Viem, že podľa Zmluvy o právnej pomoci patrí odmena za toto zastupovanie spolu s výdavkami a náhradou za stratu času splnomocnenému advokátovi týmto plnomocenstvom.

Povinný som zaplatiť, kedykoľvek mi bude vyúčtované spoločne a nerozdielne s tými, ktorí spolu so mnou dali splnomocnenie bez ohľadu na to, či bola prisúdená voči odporcovi.

Povinný som dať primeraný preddavok podľa postupu práce.

V Bratislave, dňa 02.04.2020

Podpis:



IČO: 362 04 592



Prijímam splnomocnenie a splnomocňujem ďalej v rovnakom rozsahu



Mgr. Matej Krajči, PhD.

Advokát SAK č. 5406

Záhradnícka 51, 821 08 Bratislava

email: akkrajci@akkrajci.sk

IČO: 42417678

Zápis z rokovania zo dňa 23.4.2020
týkajúceho sa Zmluvy o nájme zo dňa 26.9.2017
na objekt bývalej ZŠ na Garbiarskej ul. v Sereďi

Prítomní:

Za prenajímateľa - mesto Sereď:

Štatutárny orgán: Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta

Ing. Tibor Krajčovič, prednosta MsÚ Sereď

JUDr. Ing. Daniela Vargová, vedúca právneho a majetkového referátu MsÚ Sereď

Za nájomcu – LRL PROFITECH, s.r.o.:

Štatutárny orgán: Robert Šipka, konateľ

Právny zástupca LRL PROFITECH, s.r.o. - Advokátska kancelária Mgr. Matej Krajčí, PhD.,
advokát zapísaný v SAK pod reg. č. 5406, Záhradnícka 4836/51, 821 08 Bratislava

Dátum a miesto rokovania:

23.4.2020, zasadačka primátora

Predmet rokovania:

Riešenie sporných otázok vo veci záväzkovo-právneho vzťahu založeného Zmluvou o nájme zo dňa 26.9.2017 (ďalej len „Zmluva o nájme“) uzatvorenej medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a spoločnosťou - LRL PROFITECH, s.r.o. ako nájomcom.

Priebeh rokovania:

Na základe záverov z predchádzajúceho rokovania, ktoré bolo konané dňa 3.4.2020, nájomca predložil prenajímateľovi pripomienky k Zmluve o nájme vo forme dokumentu – Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.9.2017, vypracovaného dňa 16.4.2020 právnym zástupcom nájomcu. Predmetný dokument je prílohou tejto zápisnice.

Na rokovaní právny zástupca nájomcu navrhol tri spôsoby riešenia vzniknutej situácie:

1. Upraviť Zmluvu o nájme dodatkom.
2. Odkúpiť predmet nájmu nájomcom.
3. Odstúpiť od Zmluvy o nájme zo strany nájomcu.

Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že pre obidve zmluvné strany je najvhodnejšie riešenie uvedené v bode 1. Preto sa dohodli, že do 30.5.2020 pripraví prenajímateľ návrh dodatku č. 1 k Zmluve o nájme, ktorý bude následne predložený na rokovanie MsZ v júni 2020 na schválenie. Dodatok bude vypracovaný v súlade s vyhlásenými podmienkami OVS a s príslušnými právnymi predpismi – Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom tak, aby riešil spornosť niektorých ustanovení Zmluvy o nájme a došlo k naplneniu účelu zmluvy.

Príloha: Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.9.2017

Zapísala: JUDr. Ing. Daniela Vargová

V Sereďi, 23.4.2020

Za prenajímateľa:

Ing. Martin Tomčányi.....

Ing. Tibor Krajčovič

JUDr. Ing. Daniela Vargová

Za nájomcu:

Robert Šipka

Mgr. Matej Krajčí, PhD.....



LRL PROFITECH, s.r.o.

Slnečná 1408/4

926 01 S e r e d'

V Bratislave dňa 16.04.2020

Vec : Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.09.2017;

Advokátska kancelária Mgr. Matej Krajčí, PhD., Záhradnícka 51, 821 08 Bratislava, zapísaný v SAK, pod č. 5406, **Vám týmto** na základe Vašej požiadavky o vyhotovenie právneho posúdenia Nájomnej zmluvy zo dňa 26.09.2017 uzavretej medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a Vašou spoločnosťou ako nájomcov, **predkladá** požadované **právne posúdenie zmluvy v nasledovnom znení :**

Právne posúdenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.09.2017 bolo v zmysle Vašej požiadavky vyhotovené ako podklad k rokovaniu vo veci riešenia sporných otázok, ktoré vyplynuli zo zmluvy pri jej realizácii a s cieľom dosiahnutia vzájomného konsenzu zmluvných strán pri zachovaní obchodno-závazkového vzťahu založeného touto zmluvou. Nájomná zmluva bola posudzovaná v rámci všeobecnej právnej úpravy nájomnej zmluvy podľa § 663 až 684 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Článok I Úvodné ustanovenie

Úvodné ustanovenie posudzovanej zmluvy tvorí výlučne odkaz na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Sereďi č. 117/2017 zo dňa 22.06.2017, ktorým došlo schváleniu nájmu nehnuteľností uvedených v čl. II zmluvy ako výsledku obchodnej verejnej súťaže (VOS), ktorej vyhlasovateľom bolo mesto Sereď, čo vzhľadom na charakter zmluvy v spojení s predmetom nájmu, ktorý tvoria nehnuteľnosti (*pozemky a stavba budovy*), stavom predmetu nájmu (*nutnosť realizácie výstavby objektu, rekonštrukcie stavby budovy a zmeny účelu spôsobu jej užívania novým kolaudačným rozhodnutím*), *dohodnutým účelom nájmu (spôsobom užívania nehnuteľností pre účely bývania – bytový dom, polyfunkcie – priestory pre obchod a služby a poskytovania sociálnych služieb – zariadenie pre seniorov alebo domov sociálnych služieb podľa zákona č.448/1998 Z.z.)* a postavením nájomcu, ktorý má byť súčasne aj stavebníkom podľa zákona č. 50/1976 Zb. a k tomu viažucimi sa právami a povinnosťami, možno v kontexte s ostatnými ustanoveniami zmluvy považovať min. za nedostatočné znenie.

V úvodnom ustanovení, rovnako ako aj v ďalších ustanoveniach zmluvy, úplne absentujú údaje vo veci jasnej a zrozumiteľnej špecifikácie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu, a to najmä z dôvodu, že nehnuteľnosť súpis. číslo 3964 je stavbou – zapísanou ako druh stavby Budova pre školstvo, na vzdelávanie (*Základná škola*), ktorej užívanie bolo podľa kolaudačného rozhodnutia č.výst.8/92 zo dňa 14.02.1992 povolené pre spôsob užívania Osobitnej školy -sídl.V. Sereď, teda pre účely vzdelávania a nie pre účel vymedzený v posudzovanej zmluve, t.j. na účel užívania ako bytového domu s polyfunkciou (*prevádzkovanie obchodu a služieb*) a prevádzkovanie domova dôchodcov (*podľa zákona č.448/2008 Z.z. zariadenie pre seniorov alebo Domov sociálnych služieb*), na základe ktorých by bolo zrejmé, či nehnuteľnosť tvoriaca predmet nájmu bola alebo nebola v čase uzavretia zmluvy pre účely užívania podľa zmluvy spôsobilá a tiež, či z tohto dôvodu bola alebo nebola nevyhnutná napr. rekonštrukcia budovy realizovaná na základe stavebného povolenia s následnou

kolaudáciou, ktorou by došlo k zmene účelu užívania predmetu nájmu na účel podľa predmetu zmluvy.

V danom kontexte tu potom tiež absentuje aj údaj, že a či vôbec, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je budúcim stavebníkom, ktorý bude na základe budúcich stavebných povolení (*ktoré je povinný sám aj zabezpečiť, vrátane kolaudácie*) a za tým účelom vydaným súhlasom prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľností (*vzhľadom na VOS a fakt, že predmet nájmu nebol v čase uzavretia zmluvy spôsobilý pre účel užívania podľa zmluvy, by mal byť súhlas vyjadrený už priamo v zmluve. Inak by sa zmluva de facto stala nerealizovateľnou a nájomca by bol nútený od zmluvy odstúpiť, nehovoriac aj o možnosti vyslovenia neplatnosti takýchto dojednaní, či zmluvy ako celku.*), povinný pre účely „budúceho“ užívania predmetu nájmu podľa podmienok zmluvy najskôr zrealizovať zmenu stavby (*rekonštrukčné stavebné práce na stavbe súp.č.3964*) a výstavbu nového stavebného objektu (*parkovísk*) v súlade s projektovou dokumentáciou, stavebnými povoleniami a tak, aby na ich užívanie bolo vydané kolaudačné rozhodnutie.

Článok II. Predmet zmluvy

Aj keď v bode 1 tohto článku zmluva vymedzuje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam tvoriacich predmet nájmu a tej súvislosti uvádza aj ich základný popis, je nutné uviesť, že obdobne ako bolo uvedené vyššie, pri vymedzení predmetu nájmu absentuje jeho bližšia špecifikácia, a to min. v rozsahu zapísanom v LV č.591. Uvedené sa vzťahuje najmä na stavbu budovy, ktorej spôsob užívania bol kolaudačným rozhodnutím určený pre účel vzdelávania a ktorú pre účel spôsobu užívania podľa zmluvy nebolo a ani v súčasnosti nie je ešte možné užívať a na tento účel (*byty a zariadenie pre seniorov alebo domov sociálnych služieb, či polyfunkciu*) ani prenajímať.

Z uvedeného dôvodu sa preto vhodnejším a zrozumiteľnejším riešením, pred definovaným predmetu zmluvy (*t.j. záväzku prenajímateľa prenechať za odplatu nájomcovi, aby v dohodnutej dobe predmet nájmu užíval a bral z neho úžitky, ako i prípadný záväzok nájomcu, a to najmä z dôvodu činnosti nájomcu ako stavebníka*), javí najskôr v samostatnom článku zmluvy jasne a zrozumiteľne špecifikovať/vymedziť predmet nájmu a s tým spojené skutočnosti. Následne zmeniť aj obsah predmetu zmluvy, pretože nájomca nemôže v stave do zmeny účelu stavby užívať predmet nájmu pre účel užívania spôsobom bytového domu, polyfunkcie a domova dôchodcov (*domov sociálnych služieb, zariadenie pre seniorov*).

Vymedzenie čl. II Predmet zmluvy je potom z uvedených dôvodov nezrozumiteľné, ako aj nevykonateľné, keďže nájomca má užívať predmet nájmu na účel podľa článku III. zmluvy a ďalších podmienok upravených v zmluve, čo však nemôže, pretože najskôr musí dôjsť jednak k rekonštrukcii stavby budovy a k zmene spôsobu jej užívania kolaudačným rozhodnutím a jednak aj k zhotoveniu nového stavebného objektu – parkoviska, pričom z predmetu zmluvy a ani z ďalších ustanovení zmluvy daná skutočnosť vôbec nevyplýva a ani to, že nájomca by mal najskôr predmet nájmu užívať ako stavebník pre účel vybudovania parkoviska a rekonštrukcie budovy so zmenou spôsobu jej užívania a až následne po kolaudácii ako nájomca na účel podľa článku III. zmluvy, t.j. bytového domu, polyfunkcie, domova dôchodcov (*zariadenia pre seniorov, či domova sociálnych služieb*) s príslušným pozemkom a parkoviskom.

Je nepochybné, že v zmysle platnej právnej úpravy nájmu vykonanej Občianskym zákonníkom môže prenajímateľ dať do nájmu len stavbu v zodpovedajúcom stave a v súlade s určeným užívaním stavby, resp. v stave obvyklom v rámci užívania a v tomto stave ju na vlastné náklady udržiavať alebo sa s nájomcom dohodnúť na spôsobe užívania, údržbe veci, prípadne na jej zmene a k tomu upraviť aj podmienky úhrady nákladov, ako i výšku nájomného. V kontexte s účelom užívania stavby však treba podotknúť, že stavba musí byť skolaudovaná v súlade so stavebným povolením podľa zákona č. 50/1976 Zb., ktorý v § 76 až § 85 určuje podmienky, za ktorých sa môže stavba skolaudovať, pričom kolaudačné rozhodnutie povoľuje aj užívanie stavby na určený účel. O spôsobe užívania stavby a aj jeho nožnej zmeny teda rozhoduje príslušný stavebný úrad v súlade s ustanovením §85 zákona č. 50/1976 Zb. V prípade stavby tvoriacej časť predmet nájmu podľa posudzovanej zmluvy však stavebný úrad v kolaudačnom rozhodnutí rozhodol o spôsobe užívania pre účel vzdelávania

a doposiaľ k zmene tohto spôsobu užívania novým kolaudačným rozhodnutím nedošlo a bez tejto zmeny nie je možné stavbu užívať iným ako určeným spôsobom a ani ju za iným účelom prenajať.

Z platnej právnej úpravy vzniká povinnosť na strane prenajímateľa (*vlastníka*) stavby prenajímať stavbu len a výhradne na účel užívania, na ktorý bola stavba skolaudovaná. V inom prípade je potrebné spôsob nájmu dohodnúť v zmluve, avšak zjavne špecifickejšie, než všeobecné právne predpisy stanovujú a napr. dohodnúť, že aj keď objekt stavby nespĺňa podmienky spôsobu užívania pre účel, o ktorý má nájomca záujem, tento sa najskôr za symbolický poplatok prenajme nájomcovi s tým, že pokiaľ ho chce nájomca užívať účelom, na ktorý nebola napr. stavba skolaudovaná, musí najskôr sám zabezpečiť k tomu zodpovedajúci stav a zmenu účelu užívania stavby kolaudáciou, na svoje náklady a až následne dôjde k užívaniu stavby účelom, na ktorý bola stavba skolaudovaná. Samozrejme v danom kontexte je tiež potrebné dohodnúť aj úhradu nákladov vynaložených nájomcom, prípadne ich zohľadnenie vo výške nájomného alebo sa dohodnúť aj inak.

Vo veci posudzovanej zmluvy treba v kontexte s uvedeným zároveň tiež poukázať, že nájomca sa nikde v obsahu nájomnej zmluvy, a to ani z pohľadu čl. VI. bodu 12 zmluvy, nezaviazal k tomu, že jednak bude stavebníkom a zabezpečí stavebné povolenie potrebné k realizácii zmeny účelu spôsobu užívania stavby zo základnej školy na bytový dom s polyfunkciou, či domov sociálnych služieb, vrátane samotnej realizácie rekonštrukčných prác smerujúcich k zmene spôsobu užívania predmetu nájmu na účel podľa podmienok zmluvy, ani že tak urobí na svoje náklady a do určitého termínu a teda, ak prenajímateľ (*mesto Sered'*) prenajalo nájomcovi budovu, ktorú možno užívať pre účely vzdelávania a nie pre účel dohodnutý v zmluve, je v prvom rade sám prenajímateľ povinný zabezpečiť, aby táto budova ako predmet nájmu bola a zostala spôsobilou na užívanie spôsobom určeným v zmluve, t.j. bytový dom a polyfunkciou a domov sociálnych služieb alebo zariadenie pre seniorov, a ak tak prenajímateľ neurobí, potom prenajatý predmet nájmu nie je stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a prenajímateľ si neplní svoje záväzky (*je voči nájomcovi s plnením svojho záväzku v omeškaní*) a ak nájomca nemôže predmet nájmu pre jeho vady užívať dohodnutým spôsobom nie je v zmysle platnej právnej úpravy nájmu povinný platiť nájomné alebo ak ho z uvedených dôvodov môže užívať iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Tu treba zároveň uviesť, že v prípade, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie (*bez dojednania vyššie uvedených špecifik*), nájomcovi patrí právo kedykoľvek od zmluvy odstúpiť.

Vzhľadom na uvedené by potom predmet zmluvy a v nadväznosti naň aj ďalšie články zmluvy, mali tvoriť dojednania vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu (účel nájmu):

- a) s cieľom realizácie a dosiahnutia zmeny účelu (*spôsobu*) jeho užívania novým kolaudačným rozhodnutím, t.j. riešenie práv a povinností zmluvných strán viazucich sa k stavebným povoleniam, realizácii diela - stavba parkoviska, rekonštrukcia budovy, úhrade nákladov vynaložených nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu, prípadne záväzku prenajímateľa tieto náklady uhradiť po skončení nájmu, a to aj vo vzťahu k spôsobu platby a výške nájomného, ktoré by na čas do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bolo možné dohodnúť v symbolickej/primeranej výške ako nájomné jednak za užívanie pozemkov na všeobecný účel a jednak za užívanie stavby na účel realizácie rekonštrukcie, keďže predmet nájmu min. v časti stavby (*budovy ZŠ*) je bez zmeny účelu/spôsobu užívania stavby v súčasnosti v stave nespôsobilom na užívanie pre účel podľa nájomnej zmluvy a v konečnom dôsledku nemôže byť k tomu tomuto účelu ani zo strany vlastníka prenajímaný,
- b) po zhotovení diela a kolaudácii stavby parkoviska a budovy bývalej ZŠ so zmenou spôsobu užívania tejto budovy, t.j. úprava práv a povinností zmluvných strán na čas užívania predmetu nájmu (*po kolaudácii*) ako bytového domu s polyfunkciou a zariadenia pre seniorov/domova sociálnych služieb a parkoviska podľa podmienok nájomnej zmluvy, a to aj vo vzťahu k povinnosti spôsobu platby a výšky nájomného.

V kontexte s uvedeným by bolo možné zároveň v rámci zmluvných podmienok dohodnúť vo vzťahu k nájomcovi aj predkupné právo na predmet nájmu.

Uvedené dojednania však v predmete nájomnej zmluvy a nie len, úplne absentujú, čo môže potom spôsobovať rôzny výklad práv a povinností vyplývajúcich z jednotlivých ustanovení zmluvy a s tým súvisiaci vznik problémov, ako i sporných otázok medzi jej účastníkmi, ktorých dôsledkom môže byť, či už uplatnenie práva na odstúpenie od zmluvy alebo aj súdny spor.

Článok III Účel nájmu

Podľa bodu 1 tohto článku zmluvy prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na : bytový dom s polyfunkciou a domovom dôchodcov. Takto vymedzený účel nájmu však vo vzťahu k stavbe budovy ako časti predmetu nájmu absolútne nekorešponduje s účelom určeným kolaudačným rozhodnutím a v zmysle ktorého bol spôsob užívania stavby určený pre účely vzdelávania. Platné kolaudačné rozhodnutie teda bráni užívaniu stavby iným ako určeným spôsobom a tiež prenajímateľovi v nájme stavby budovy na iný účel ako je vzdelávanie resp. na účely bytového domu, prevádzky obchodu a služieb, ale i zariadenia pre seniorov alebo domova sociálnych služieb zabezpečovaných podnikateľskou činnosťou nájomcu alebo tretej k tomu oprávnenej osoby. Ak chce prenajímateľ prenajímať stavbu budovy, ktorej užívanie bolo kolaudačným rozhodnutím určené pre vzdelávanie, musí najskôr sám alebo prostredníctvom niekoho iného, vrátane nájomcu, zabezpečiť vydanie nového kolaudačného rozhodnutia, ktorým príde k zmene rozhodnutia o spôsobe užívania stavby a tým dosiahnuť, aby bola stavba v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Keďže bez tejto zmeny nemôže prenajímateľ predmet nájmu na účel podľa zmluvy prenajímať, je nevyhnutné, aby bol účel nájmu najskôr vymedzený svojim obsahom zodpovedajúcim aktuálnemu stavu stavby a k tomu následne upraviť práva a povinnosti účastníkov zmluvy a až následne po dosiahnutí zmeny spôsobu užívania stavby budovy vymedziť jej nájom účelom užívania zo strany nájomcu formou bytového domu, polyfunkcie a domova dôchodcov, pričom takto vymedzený účel je bez ďalšieho nedostatočný, pretože svojim významom spôsobuje rôzny a teda nejednoznačný výklad.

Vo vzťahu k bodu 2 tohto článku zmluvy je potrebné uviesť, že obsah prvej vety („*ich má zabezpečené dodávateľským spôsobom*“) vyznieva vo vzťahu k obsahu bodu 4 čl.VI. zmluvy („*nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa*“) zmätočne, no najmä iracionálne, keďže bez tohto súhlasu by nájomca musel vykonávať činnosti podľa bodu 1 výlučne sám, čo zároveň odporuje dojednaniu, že ich môže zabezpečovať dodávateľsky.

Rovnako aj k zneniu druhej vety tohto bodu je potrebné uviesť, že bez skoršej realizácie zmeny spôsobu užívania stavby kolaudačným rozhodnutím, je plnenie záväzku z tohto dojednania zo strany nájomcu nemožné, pretože nájomca nemôže byť viazaný záväzkom užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu, keďže predmet nájmu nie je na také užívanie ešte spôsobilý. (pozn. *Podľa § 575 Občianskeho zákonníka, ak sa plnenie stane nemožné, povinnosť dlžníka zanikne a podľa § 37 Občianskeho zákonníka, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.*)

Článok IV Doba nájmu

Vo vzťahu k dojednanej dobe, na ktorú sa posudzovaná zmluva uzavrela, je vhodné poukázať na fakt, že deň tvoriaci začiatok a koniec doby, na ktorú sa zmluva uzatvára (*vyjadrujúci de facto začiatok a koniec platnosti a účinnosti zmluvy*), pripadá na deň, ktorý je v súčasnosti štátnym sviatkom a je predpoklad, že ním aj zostane, čo môže v rámci samotnej realizácie bez ďalšej dohody na strane účastníkov zmluvy spôsobiť problémy v plnení, keďže ide o deň pracovného voľna. Uvedené potvrdzuje aj fakt, že k odovzdaniu predmetu nájmu došlo dňa 02.01.2018 a nie dňa 01.01.2018 tak, ako sa k tomu prenajímateľ podľa čl. VI. bod 1 zaviazal, v dôsledku čoho si svoju povinnosť riadne a včas nesplnil.

Tu treba zároveň poukázať aj na to, že znenie vety tohto článku nie je vôbec v korelácii so znením čl. IX. bod. 3 Zmluvy a podľa ktorého zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania (*ak berieme do úvahy neskorší dátum*) t.j. dňom 26.09.2017 a účinnosť dňom po jej zverejnení na web stránke mesta (*k zverejneniu zmluvy došlo dňa 28.09.2017*) t.j. dňom 29.09.2017. Zo znenia čl. IX. zmluvy bod. 3

teda vyplýva, že zmluva zmluvnými stranami uzatvorená dňa 26.09.2017 a nie dňa 01.01.2018 tak, ako je to uvedené v obsahu čl. IV. zmluvy.

V zmysle uvedeného je nevyhnutné upraviť znenie ustanovení oboch článkov tak, aby vzájomne korešpondovali, v dôsledku čoho sa ako vhodnejšie javí dojednanie doby nájmu a nie doby, na ktorú sa zmluva uzatvára. (napr. „Nájom sa dojednáva na dobu 50 rokov a začne plynúť dňom/ Nájom sa dojednáva na dobu určitú od do“)

Článok V Nájomné, spôsob platby a splatnosť

V kontexte s právnym posúdením predchádzajúcich článkov zmluvy, najmä vo vzťahu k samotnému predmetu nájmu, ktorý nie je možné bez ďalšieho v súlade s platným kolaudačným rozhodnutím užívať spôsobom podľa v zmluve uvedeného účelu, je nevyhnutné upraviť bod 1 tohto článku a v nadväznosti naň aj ostatné body, s rozšírením o ďalšie body tak, aby tieto jednak korešpondovali s aktuálnym stavom predmetu nájmu, ktorý do rozhodnutia o zmene spôsobu užívania právoplatným kolaudačným rozhodnutím nie je v stave spôsobilom na podľa zmluvy dohodnuté užívanie a spôsobilým sa stane až na základe kolaudačného rozhodnutia a jednak vzali do úvahy aj tú skutočnosť, že realizáciu diela na predmete nájmu smerujúcu k tejto zmene vykonáva po dobu, kedy predmet nájmu nemôže byť užívaný a ani prenajímaný spôsobom užívania podľa zmluvy, na svoje náklady výlučne nájomca, čo by malo byť min. zohľadnené v primeranosti výšky nájmu, a to najmä s prihliadnutím na skutočnosť, že podľa platnej právnej úpravy nájmu nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak nemôže predmet nájmu pre jeho vady užívať dohodnutým spôsobom a nájomné ako aj jeho výšku rozdeliť na dve obdobia, a to obdobie od prevzatia predmetu nájmu do ukončenia diela s kolaudačným rozhodnutím a obdobie po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a začatia skutočného užívania predmetu nájmu podľa účelu nájmu, t.j. obdobia, kedy bude predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

V kontexte s uvedeným sa zároveň ako vhodnou javí aj úprava splatnosti nájmu, prípadne jej rozdelenie na dve obdobia v roku.

Zároveň je nutné podotknúť, že v kontexte s platbou nájomného a nie len, v posudzovanej zmluve absentujú dojednania vo veci úpravy práv a povinností vzťahujúcich sa k zabezpečovaniu bežnej údržby alebo opravy predmetu zmluvy vrátane jeho poistenia a úhrady nákladov na to vynaložených, ako i dojednania vo veci úhrady prevádzkových nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

Bod 1 – podľa obsahu záväzku mal prenajímateľ fyzicky odovzdať predmet nájmu nájomcovi jednak v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu dohodnutom v zmluve a jednak tak urobiť v deň začatia doby nájmu, čo prenajímateľ neurobil a svoj záväzok si riadne a včas nesplnil. Aktuálne znenie tohto bodu je potrebné upraviť v zmysle vyššie uvedeného právneho posúdenia.

Bod 2 – znenie tohto bodu je všeobecné a vyžaduje si bližšiu špecifikáciu, aby bolo zrejmé kedy a v akom rozsahu a akým spôsobom je prenajímateľ oprávnený kontrolu vykonať a tiež náležitosti kontroly, ktoré jednak kontrole predchádzajú (*oznámenie a spôsob oznámenia zámeru vykonať kontrolu nájomcovi*) a jednak po jej vykonaní (*záznam o kontrole a určenie jeho obsahu*).

Bod 3 – nájomcovi určená povinnosť užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom podľa čl. III. zmluvy, je vzhľadom na súčasný stav predmetu nájmu nemožná/nevykonateľná, keďže nájomca pre nespôsobilosť predmetu nájmu nemôže tento užívať spôsobom a na účel podľa zmluvy. K tomu, aby mohol nájomca predmet nájmu užívať na dohodnutý účel, je nevyhnutná zmena spôsobu užívania stavby a nie len, ktorú možno dosiahnuť len novým kolaudačným rozhodnutím. Znenie tohto bodu je z tohto dôvodu nutné upraviť tak, aby bola povinnosť vo vzťahu k predmetu nájmu jasne a zrozumiteľne určená podľa obdobia skutočného užívania predmetu nájmu, t.j. do kolaudácie a po nej, a to i v spojení s čl. VIII bod 2 a 6 zmluvy, ktoré prenajímateľovi zakladajú právo zmluvu vypovedať alebo od zmluvy odstúpiť.

Bod 4 – v kontexte s vyhlásením nájomcu podľa čl. III bod 2 zmluvy vyznieva obsah tohto bodu absolútne iracionálne, pretože ak nájomca na jednej strane vyhlásil, že v súvislosti s výkonom činností vzťahujúcich sa k účelu nájmu a na ktorých výkon nie je alebo nebude oprávnený, má tento výkon zabezpečený dodávateľským spôsobom a na druhej strane prenajímateľ s dodávateľským spôsobom realizácie účelu nájmu zo strany nájomcu súhlasil, potom povinnosť nájomcu požadovať súhlas k tomu, aby mohol dať predmet nájmu do podnájmu pre účel zabezpečenia dohodnutého spôsobu užívania predmetu nájmu a tak zabezpečiť aj realizáciu svojho vyhlásenia, nie je jednak na mieste a jednak dostáva nájomcu do situácie, že bez súhlasu prenajímateľa nebude môcť svoj podnikateľský zámer realizovať a ani naplniť dohodnutý účel nájmu. Vzhľadom na uvedené je vhodnejším riešením ponechať v platnosti zákonnú úpravu, podľa ktorej je nájomca oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo súhlas podmieniť len k tomu podnájmu, ktorý nebude sledovať realizáciu dohodnutého účelu nájmu zmluvy.

Bod 5 – v kontexte s právnym posúdením predchádzajúcich článkov zmluvy a z toho vyplývajúcou skutočnosťou, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je nevyhnutná jednak jeho zásadná rekonštrukcia a jednak aj zmena spôsobu užívania, ktorú možno dosiahnuť len kolaudačným rozhodnutím a rovnako tak aj v prípade výstavby nového stavebného objektu – parkoviska a faktu, že bez uvedených predchádzajúcich zmien nie je možné predmet nájmu dohodnutým spôsobom užívať, by mal byť súhlas k realizácii uvedených zmien už súčasťou zmluvného dojednania s uvedením ďalších podmienok ako napr. realizácia podľa určitého projektu, povinnosť zabezpečenia stavebného povolenia, určenia rozsahu nákladov potrebných na dosiahnutie zmeny stavu predmetu nájmu tak, aby bol predmet nájmu spôsobilý na dohodnutý spôsob užívania, atď. A súhlas viazať na výkon zmien na predmete nájmu, vrátane stavebných úprav, výlučne na obdobie po dosiahnutí zmeny stavu predmetu nájmu.

Bod 6,7,8,9 a 10 – obsah posudzovaných ustanovení zmluvy, a to najmä vo vzťahu k pojmu „technické zhodnotenie predmetu nájmu“, ale nie len, môže spôsobovať rôzny výklad alebo rôzne chápanie toho, čo sa za technické zhodnotenie predmetu nájmu považuje alebo môže považovať, pričom každá zmluvná strana si bez jasného a zrozumiteľného zdefinovania tohto pojmu a nie len, môže technické zhodnotenie vysvetľovať inak a rovnako tak aj to, čo následne nájomca po skončení nájmu v rámci svojho záväzku prevedie/odovzdá prenajímateľovi do jeho majetku. V danom kontexte tiež nie je jasne a zrozumiteľne uvedené, čo sa má alebo čo možno považovať za „dôvody na strane nájomcu“ alebo akou lehotou je lehota „bez zbytočného odkladu“, prípadne čo všetko možno považovať za „zmeny a stavebné úpravy“ predmetu nájmu. Uvedenú nejednoznačnosť je potrebné odstrániť a nahradiť novým znením, a to napr. aj odkazom na príslušnú právnu úpravu (*technické zhodnotenie hmotného a nehmotného majetku podľa zákona o dani z príjmov, zvýšenie hodnoty vecí podľa Občianskeho zákonníka, zmeny dokončených stavieb podľa stavebného zákona.*) Vo vzťahu k bodu 9 je tiež nutné uviesť, že znenie tohto bodu zakladá nerovnosť podmienok medzi zmluvnými stranami, keďže zodpovednosť za škodu upravuje len vo vzťahu k nájomcovi. Je však nepochybné, že zodpovednosť za škodu vyplýva aj prenajímateľovi, a to v zmysle jej zákonnej úpravy.

Bod 11 – z obsahu znenia nie je zrejmé a ani v spojení s ustanoveniami vzťahujúcimi sa ku skončeniu nájmu nevyplýva, kedy nájomcovi po uplynutí výpovednej doby alebo odstúpení od zmluvy, vzniká povinnosť odovzdať predmet nájmu a vyhotoviť odovzdávací protokol, ani aké sú náležitosti tohto protokolu.

Bod 12 – vychádzajúc z účelu nájmu podľa čl. III zmluvy tvorí podnikateľský zámer nájomcu prevádzkovanie správy bytového domu, prevádzky obchodu a služieb – fitness a tiež správy zariadenia pre seniorov/domova sociálnych služieb. Aj keď sa nájomca zaviazal zrealizovať svoj podnikateľský zámer v lehote do 36 mesiacov od dátumu podpisu nájmovej zmluvy, je potrebné konštatovať, že splnenie tohto záväzku bez predchádzajúcej súčinnosti zo strany prenajímateľa smerujúcej k zmene spôsobu užívania predmetu nájmu a vymedzenia s tým súvisiacich práv a povinností zmluvných strán, je fakticky nemožné, pretože pokiaľ nedôjde k zmene stavu predmetu nájmu, nájomca nemôže v predmete nájmu svoj podnikateľský zámer realizovať a ani prenajímateľ predmet nájmu pre ten účel prenajať. V danej súvislosti sa potom dojednanie o zmluvnej pokute (*keďže pre nejednoznačnosť*

zmluvných dojednaní, v obsahu ktorých nie sú jasne a zrozumiteľne určené práva a povinnosti zmluvných strán vo veci realizácie zmeny predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania a z ktorých povinnosť nájomcu byť stavebníkom a zhotoviteľom diela, ktorého realizáciou dôjde k zmene stavu predmetu nájmu, jednoznačne nevyplýva) javí vo vzťahu záväzku nájomcu ako dojednanie, ktorého uplatnenie bez ohľadu na zavinenie nájomcu nie je možné považovať za súladné s dobrými mravmi a zásadou primeranosti a primárnej spravodlivosti, navyiac, ak zodpovednosť za to, aby bol predmet nájmu spôsobilý na užívanie spôsobom podľa účelu nájmu, nesie v zmysle zákonných podmienok v prvom rade prenajímateľ.

Článok VII Vedľajšie dojednania

Zmluvné dojednanie tvoriace obsah tohto článku je nejasné, nezrozumiteľné a zmätočné a navyiac bez splnenia ďalších podmienok vo veci stavu predmetu nájmu ide o plnenie nemožné. *Pozn. o aké užívanie ide, o užívanie pred kolaudačným rozhodnutím, ktorým dôjde k zmene spôsobu užívania stavby t.j. počas zhotovovania diela alebo po jeho zhotovení a novej kolaudácii? A rovnako neurčité je aj znenie „poskytnúť mestu Sereď vždy uvoľnené miesto pre občana.....“, ide o poskytnutie uvoľneného pracovného miesta v domove dôchodcov (zariadení pre seniorov/domova sociálnych služieb) alebo ide o umiestnenie starobného dôchodcu v tomto zariadení, či inej osoby, ktorá je občanom (nemusí ísť o osobu, ktorá je obyvateľom mesta?) a poskytnutie tohto miesta je odplatné, či bezodplatné? Z obsahu znenia to vôbec nevyplýva.*

Článok VIII Skončenie nájmu

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti vo veci stavu predmetu nájmu, ale i zákonnú úpravu skončenia nájomného vzťahu, odstúpenia od zmluvy alebo aj prevádzkovania predmetu nájmu podľa dohodnutého účelu, s prihliadnutím na prípadnú existenciu podnájomných vzťahov, je nanajvýš vhodné až nevyhnutné ustanovenia tohto článku zmeniť tak, aby zmluvná úprava skončenia nájomného vzťahu bola v súlade so súčasným skutkovým stavom predmetu nájmu a následne po dosiahnutí zmeny spôsobu užívania predmetu nájmu so stavom, kedy bude nájomca užívať predmet nájmu pre dohodnutý účel a realizovať svoj podnikateľský zámer.

Článok IX Spoločné a záverečné ustanovenia

V zmysle bodu 1 môže byť posudzovaná zmluva menená alebo dopĺňaná na základe vzájomného konsenzu zmluvných strán formou písomných dodatkov. Týmto ustanovením je teda zmluvným stranám daná možnosť vyriešiť existujúce sporné otázky vo veci posudzovanej zmluvy k vzájomnej spokojnosti a tým zároveň odstrániť vyššie uvedené nedostatky/vady posudzovanej zmluvy.

Záver :

Vzhľadom na vyššie uvedené nedostatky, ako i nejednoznačnosť, neurčitosť až zmätočnosť niektorých ustanovení posudzovanej zmluvy a absenciu dojednaní vzťahujúcich sa k stavu predmetu nájmu a jeho zmeny, s prihliadnutím na skutočnosť, že zmluvné strany prejavili vôľu dosiahnuť vo veci posudzovanej zmluvy vzájomný konsenzus s cieľom pokračovať v tomto obchodno-záväzkovom vzťahu založenom touto nájomnou zmluvou, sa potom ako nevyhnutnou javí potreba zmeniť obsah posudzovanej zmluvy formou uzavretia písomného dodatku tak, aby boli vyššie uvedené nedostatky odstránené a nahradené novým znením bez zmeny jej podstatných náležitostí a v súlade s VOS.

S úctou

Mgr. Mätej Krajči, PhD.