

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 03.02.2020

**Názov materiálu: A/ NÁVRH NA UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY
MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A TENISOVÝM KLUBOM KÚPELE
PIEŠŤANY, o.z., LOKALITA E. BELLUŠA PIEŠŤANY**

**B/ NÁVRH NA ZÁMER UZATVORIŤ NÁJOMNÚ ZMLUVU MEDZI
MESTOM PIEŠŤANY AKO PRENAJÍMATEĽOM A RAGBY PIEŠŤANY,
O.Z. AKO NÁJOMCOM**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zo dňa 27.11.2019
Žiadosť o schválenie zámeru výstavby prevádzkových budov
Tenisového klubu kúpele Piešťany, o.z. a Rugby Piešťany, o.z.
Situácia
Návrh nájomnej zmluvy

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh na uzavretie nájomnej zmluvy medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Tenisovým klubom kúpele Piešťany, o.z., so sídlom E. Belluša 4821/2, Piešťany ako nájomcom, IČO: 00892386, ktorá je prílohou tohto materiálu, ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení nesk. predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods.1 písm.c) – nájom majetku mesta na športové účely na neziskovú činnosť

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B/ Návrh na zámer uzatvoriť nájomnú zmluvu medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Rugby Piešťany, o.z. so sídlo Kuzmányho 1135/15, Piešťany ako nájomcom, IČO: 520565335, predmetom ktorej bude nájom časti pozemku vo vlastníctve prenajímateľa, zapísaného v LV č. 4074, parcela registra „C“ parc. č.5808 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 518 m², výmera časti ktorej bude upresnená geometrickým plánom, za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku pre výstavbu prevádzkovej budovy, za nájomné podľa znaleckého posudku ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení nesk. predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods.1 písm.c) – nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Spracovala: JUDr. Lívia Damboráková, ved. Odd. právneho a klientskeho centra
Mgr. Eva Kresánková, referentka Odd. právneho a klientskeho centra

Predkladá: RNDr. Denisa Bartošová, prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 24.1.2020

Dôvodová správa

A/ Mesto Piešťany je vlastníkom tenisového areálu na E. Belluša, ktorý je užívaný Tenisovým klubom kúpele Piešťany, o.z. (ďalej ako TKKP), na základe dvoch nájomných zmlúv uzatvorených so Službami mesta Piešťany, p.o. (ďalej ako SMP, p.o.), a to : NZ č.921005 zo dňa 1.10.1992 v znení dodatku č.1 na dobu určitú 66 rokov do 31.12.2058 a NZ č.049025 zo dňa 1.3.2002 v znení dodatku č.1 na dobu určitú 20 rokov.

Dňa 27.11.2019 Mesto Piešťany prijalo žiadosť TKKP o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy z dôvodov uvedených v žiadosti.

K uvedeným dôvodom k uzatvoreniu novej zmluvy uvádzame nasledovné skutočnosti:

- Zo strany prenajímateľa nebol splnená povinnosť uhrádzať náklady spojené s prevádzkou tenisovej haly v zmysle Čl. VII. Nájomnej zmluvy č. 921005.

- V zmysle Čl. VI. ods.2 Nájomnej zmluvy č.049025 bol nájomca povinný preinvestovať 4 mil. SK do r. 2011. Mestský úrad Piešťany po vykonaní kontroly dokladov predložených nájomcom prenajímateľovi - SMP, p.o. skonštatoval, že tento záväzok nebol zo strany nájomcu splnený, nakoľko mohli byť akceptované iba výdavky vo výške 776 309,95 Sk.

V návrhu predkladanej nájomnej zmluvy je aktualizovaný predmet nájmu uvedením nových parcelných čísel prenajímaných pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany, výmera, nakoľko Nájomná zmluva č. 921005 obsahovala pôvodné parcelné čísla pozemkov. Predmet nájmu bol doplnený o parcely registra „C“ parc.č. 5816/1 a parc.č. 5815 vo vlastníctve Mesta Piešťany.

Doterajšie nájomné zmluvy sú uzatvorené na rôznu dobu nájmu.

Do návrhu novej zmluvy bol zapracovaný v Čl. V. ods. 9 záväzok nájomcu, v zmysle jeho návrhu uvedeného v žiadosti, vybudovať na časti parc. č.5808 prevádzkovú budovu do piatich rokov od účinnosti tejto zmluvy s podmienkami uvedenými v tomto odseku. Taktiež sa nájomca zaviazal, že zabezpečí búracie práce a uhradí výdavky na likvidáciu existujúcej budovy bez súp. čísla na parc. č.5808.

Návrh obsahuje aj záväzok prenajímateľa uhrádzať nájomcovi skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, max. do výšky 25 000 € vrátane DPH, okrem nákladov za plnenia spojené s užívaním bufetu a reštaurácie. Tieto náklady si bude nájomca uhrádzať sám.

Po schválení tejto nájomnej zmluvy, doložení geometrického plánu a projektovej dokumentácie s rozpočtom na vybudovanie prevádzkovej budovy bude vypracovaný dodatok k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude predložený na rokovanie MsZ.

B/ Súčasťou žiadosti je aj návrh na vybudovanie ďalšej novej prevádzkovej budovy na časti parc. č.5808 pre potreby o.z. Rugby Piešťany, ktorá bude stavebne nadväzovať na prevádzkovú budovu nájomcu.

Zámer výstavby prevádzkových budov TKKP a RP bližšie špecifikovali v žiadosti o schválenie zámeru výstavby prevádzkových budov.

S poukazom na uvedené je v návrhu na uznesenie vypracovaný návrh na zámer uzatvoriť nájomnú zmluvu s Rugby Piešťany, o.z. na časť pozemku parc. č.5808.

Po schválení tohto zámeru, po doložení geometrického plánu a projektovej dokumentácie s rozpočtom bude vypracovaný návrh nájomnej zmluvy, ktorý bude predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany.

Mestský úrad PIEŠŤANY	
27. 11. 2019	
Číslo záznamu: 44209	Číslo spisu:
Prílohy: 3x	Výberok:

MG

Mesto Piešťany
Mestský úrad Piešťany
Námestie SNP č. 1474/2
921 01 Piešťany

V Piešťanoch, dňa 26. novembra 2019

VEC: Žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy

Tenisový klub Kúpele Piešťany (ďalej len „klub“) užíva v súčasnosti na základe:

1. nájomnej zmluvy č. 921 005 zo dňa 01. 10. 1992 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 06. 02. 2003 uzavretej na dobu určitú do 31. 12. 2058 (ďalej len „NZ č. 921 005“) a
2. nájomnej zmluvy č. 049 025 zo dňa 01. 03. 2002 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 06. 02. 2003 uzavretej na dobu určitú do 28. 02. 2022 (ďalej len „NZ č. 049 025“).

uzatvorených s vlastníkom, Mestom Piešťany (ďalej len „Mesto“), tenisový areál na ul. E. Belluša 2 v Piešťanoch, pozostávajúci z pozemkov o celkovej výmere cca 28 000 m², tenisovej haly súpisné č. 4821, tenisovej haly súpisné č. 6432, sociálnej budovy, 11 vonkajších antukových dvorcov, 2 vonkajších asfaltových dvorcov, menších tenisových tréningových plôch a ďalších drobných stavieb.

V zmysle dodatkov č. 1 oboch nájomných zmlúv uzatvorených v roku 2003 prešli práva a povinnosti prenajímateľa z Mesta na Služby Mesta Piešťany, ktorým aj v súčasnosti platí klub v zmluvách dohodnuté nájomné.

Nakoľko súčasný nájomný vzťah medzi klubom a Službami Mesta Piešťany je upravený dvoma rôznymi NZ, ktoré podľa nášho názoru:

- nie sú jednotné (navzájom na seba právne, logicky ani systémovo nenadväzujú),
- nie vo všetkom sa dlhodobo dodržiujú*,
- podstatné náležitosti nájmu, ako sú napr. dĺžku nájmu, úhrada energií, práva a povinnosti zmluvných strán, atď., sú dohodnuté diametrálne odlišne,
- neriešia aktuálne potreby Mesta a klubu,
- nie sú pre klub z ekonomického hľadiska naďalej udržateľné; keď náklady na bežnú prevádzku areálu (nájomné, poistenie areálu, energie – plyn, el. energia, vodné a stočné, komunálny odpad, bioodpad a starostlivosť o 28 árový pozemok) už nedokáže klub aj vzhľadom na celkový technický stav areálu a jeho vek pokrývať

z vlastných príjmov, ale musí ich dotovať z iných zdrojov (napr. sponzorských darov), ktoré by mali byť určené hlavne na podporu tenisovej mládeže,

žiadame Mesto Piešťany o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy medzi klubom a Mestom, ktorá nahradí súčasné zmluvy so Službami Mesta Piešťany a upraví nájomný vzťah podľa aktuálnych potrieb a možností zmluvných strán a v zmysle aktuálne platných právnych predpisov SR, pričom bude zachovaný súčasný verejnoprospešný účel nájmu.

Dobu nájmu navrhujeme na dobu určitú min. **30 rokov** od jej uzatvorenia z nasledovných dôvodov:

1. dodržanie dlhodobého nájmu v zmysle nájomnej zmluvy č. 921 005 v znení jej dodatku č. 1.
2. v priebehu rokov 2020 a 2021 máme záujem postaviť spoločne s Rugby clubom Piešťany (RC Piešťany) na mieste súčasnej sociálnej budovy klubu (parcela č. 5808) dve nové, právne samostatné, stavebne však na seba nadväzujúce, sociálne budovy, jednu pre potreby nášho tenisového klubu a druhú pre potreby RC Piešťany. Za týmto účelom sme prepravení sa vzdať časti nami užívaného pozemku pre potreby RC Piešťany.

Výšku nájomného navrhujeme symbolicky **1 € ročne**.

Zároveň navrhujeme, aby nám **Mesto**, podobne ako iným športovým klubom, ktoré majú v užívaní a starajú sa o mestský majetok (hokejisti, futbalisti, kolkári) slúžiaci na verejnoprospešný účel, **uhrádzalo skutočné náklady na médiá** (plyn, elektrická energia, vodné a stočné) so stanoveným stropom **vo výške 25 000 € ročne**.

Základné informácie o Tenisovom klube Kúpele Piešťany a jeho činnosti v roku 2019:

- Tenis, spolu s plávaním, je šport s najdlhšou, viac ako 100 ročnou tradíciou v Piešťanoch.
- Súčasný areál klubu bol postavený v rámci akcie „Z“ v 70-tych rokoch minulého storočia.
- V klube vyrástli súčasní aj bývalí reprezentanti SR. Najznámejší sú Marián Vajda, Branislav Stankovič, Ľudmila Cervanová, Dominika Cibulková, Magdaléna Rybáriková, Lukáš Lacko, Filip Horanský. Tenisový klub Kúpele Piešťany je v tenise (aj medzinárodnom) značka.
- Klub má cca 140 hrajúcich aj nehrajúcich členov. Od 28. 03. 2019 riadi klub Výbor v zložení Jozef Mlčky, Tomáš Klieštenec, Ľubomíra Konopková, Tomáš Talajka a Andrej Bartovic (zároveň štatutárny zástupca klubu).
- V klube aktuálne päť trénerov trénuje cca 80 detí.
- Každý pondelok počas školského roka zabezpečujeme našimi trénermi pre deti z Materskej škôlky Valova bezodplatný výcvik tenisu.
- Do októbra 2019 klub zamestnával dvoch správcov na TPP. Od novembra prevádzku areálu zabezpečujeme z ekonomických dôvodov brigádnicky.
- Počas letnej sezóny 2019 (apríl – október) sme na našich dvorcoch zorganizovali:
 - Tri medzinárodné turnaje (Slovakia cup do 18 rokov, Piešťany cup do 14 rokov, a základnú skupinu Galeovho pohára – neoficiálne Majstrovstvá Európy družstiev chlapcov do 18 rokov).

- Majstrovstvá Slovenska jednotlivcov v kategóriách mladšie žiactvo a staršie žiactvo.
 - Majstrovstvá Slovenska družstiev v kategóriách mladšie žiačky a seniory 65+.
 - Celoštátne turnaje vo všetkých mládežníckych kategóriách, t. j. do 8 rokov, do 10 rokov, mladšie žiactvo, staršie žiactvo a dorast.
 - Tri sústredenia reprezentačných výberov SR.
 - Štyri športové (nie komerčné) turnaje pre neregistrovaných hráčov a IX. Ročník LIONS CUPu.
 - Tri tenisové kurzy pre najmenšie deti a dva letné tenisové kempy.
(Podrobnejšie viď príloha kalendár akcií a turnajov).
 - Organizáciu turnajov nám pomáhala zabezpečiť množstvo dobrovoľníkov (rozhodcovia, zdravotníci, organizační pracovníci, pomocný správcovia).
 - V roku 2019 klub reprezentovali družstvá, ktoré vybojovali spolu 5 medailí na Majstrovstvách Slovenskej republiky:
 - **Ženy „A“: 3. miesto v extralige žien.**
 - Muži „A“: 1. liga mužov.
 - Ženy „B“: 1. liga žien.
 - Dorastenci – postúpili na M SR, kde skončili na 8. mieste.
 - **Dorastenky – postúpili na M SR, kde skončili na 3. mieste.**
 - Staršie žiačky.
 - **Mladšie žiačky – postúpili na M SR, kde skončili na 2. mieste.**
 - Chlapci do 10 rokov: postúpili do finále západoslovenského regiónu, v ktorom porazili Topoľčany (M SR sa v tejto kategórii neorganizujú). Zároveň postúpili aj do regionálneho finále detského Davis Cup.
 - Dievčatá do 10 rokov: postúpili do regionálneho finále detského Fed Cup.
 - Družstvá detí do 8 rokov: hrali regionálne súťaže a nastúpili aj v detskom Davis Cup a Fed Cup do 8 rokov.
 - Seniorské tímy 35+, 45+, 55+, 65+. Tímy 45+ a 65+ postúpili na M SR družstiev, kde družstvo 65+ skončilo na 2. mieste a družstvo 45+ na 3. mieste.
- V rebríčku Slovenského tenisového zväzu pre rok 2019, v ktorom sa meria kvalita tenisových klubov sme skončili na 4. mieste!**
- Počas letnej sezóny sa na našich dvorcoch odohrá viac ako 100 dní súťažného tenisu (turnaje, zápasy družstiev), na ktorých sa zúčastní viac ako 1000 rôznych hráčov (v tom nie je započítaný doprovod hráčov (rodičia, tréneri). Takmer všetky turnaje sú viacdňové podujatia (2 – 5 dní národné, 5 - 9 dní medzinárodné). Účastníci turnajov sa v Piešťanoch zdržia niekoľko dní, niektorí aj týždeň. Klub tým výrazne pomáha k rozvoju cestovného ruchu v Piešťanoch (potraviny, hotely, reštaurácie, kaviarne, TAXI).
 - Návštevníci areálu si dlhodobo pochvaľujú príjemné a pokojné prostredie (kvalitu a počet dvorcov, dostatok zelene, stromov a chládku). Z roka na rok sa nám však zvyšuje počet oprávnených sťažností na sociálne zázemie areálu (šatne, sprchy, toalety, bufet, reštaurácia), ktoré už nezodpovedajú dobe a úrovni organizovaných podujatí. **V prípade, ak v najbližšej dobe nezabezpečíme modernizáciu zázemia, je vysoko pravdepodobné, že právo organizovať medzinárodné turnaje ako aj vrcholné celoslovenské turnaje, nám bude odobrané.**

*** K nedodržaniu súčasných NZ:**

1. Podľa Článku VII. NZ č. 921 005: „*Všetky náklady spojené s prevádzkou tenisovej haly a ostatných objektov počas nájmu hradí prenajímateľ zo svojich prostriedkov.*“ V skutočnosti však prenajímateľ (do roku 2003 Mesto Piešťany a od roku 2003 Služby Mesta Piešťany) náklady na prevádzku nehradil a tieto náklady si platil sám klub. Ako vyplýva z priloženej tabuľky len v roku 2018 to bolo za plyn, elektriku a vodu spolu **27 512 €**.

Čiastočne tieto náklady klub pokrýval z príjmov z prenájmu reštaurácie a terasy Matchball nachádzajúcej sa v hale súpisné č. 4821. Dlhoročný nájomca predmetných nebytových priestorov spoločnosť BREJK, s.r.o. v roku 2018 uhradil klubu spolu 11 300 €, z toho nájomné vo výške 5 600 € a za energie 5 700 €.

Nájomcovi BREJK, s.r.o. však k 31.12.2019 končí podnájomná zmluva a nemá záujem o jej predĺženie za súčasných podmienok. Od 01. 01. 2019 preto očakávame v rámci rozpočtu klubu, kľúčový výpadok na strane príjmov.

2. Podľa Článku VI. NZ č. 049 025 odsek 2: „*V rámci údržby a rozvoja objektov celého tenisového areálu preinvestuje nájomca preukázateľne čiastku 4,0 mil. Sk (t. j. 132 775,67 € za 10 rokov, resp. 13 277 € ročne) v nasledujúcich rokoch a podieloch:*

- čiastku 2 mil. Sk (t. j. 66 387,83 €) v rokoch 2002 – 2006
- čiastku 2 mil. Sk (t. j. 66 387,83 €) v rokoch 2007 – 2011.

Všetky investičné náklady budú vopred odsúhlasené s prenajímateľom. Nájomca každoročne k 31. 01. zdokumentuje vynaložené prostriedky za predchádzajúci rok.

Podľa informácií, ktoré mám k dispozícii od bývalého vedenia klubu, klub v danom období vynaložené prostriedky pravidelne v zmysle NZ prenajímateľovi zdokumentoval, rozsiahlejšie opravy vopred prerokoval a zmluvu si riadne plnil. Oprávnenosť nákladov na údržbu potvrdil i nezávislý audit. Zo strany Mesta však boli niektoré zdokumentované výdavky v roku 2012 spochybnené. Sporná mala byť skutočnosť, či sa údržba a príprava tenisových dvorcov môže započítať do výdavkov na údržbu areálu.

K zmluvným záväzkom v minulosti a ich obojstrannému plneniu, resp. neplneniu sa novému vedeniu klubu ťažko vyjadruje.

V každom prípade, však považujeme za dôležité uviesť, že klub aj v období rokov 2012 - 2019 v spolupráci so svojimi sponzormi, či partnermi, dokázal kompletne vo vlastnej réžii zabezpečiť prevádzku a údržbu areálu (upratovanie, kosenie, základné ošetrovanie drevín, náter a opravy oplatenia), zrekonštruovať šatne a dámske WC nachádzajúce sa v hale súpisné č. 4821, urobiť údržbu a zmodernizovať detské kurty a tenisové steny a zároveň riadne si plniť svoju povinnosť nájomcu, t. j. platiť Službám Mesta Piešťany dohodnuté nájomné.

Nové vedenie klubu nad rámec bežnej prevádzky v októbri 2019 zainvestovalo do nového kvalitného povrchu a osvetlenia v tréningovej hale súpisného č. 6432 v celkovej sume 33 217 € vrátane DPH (28 261 € za povrch a 4 956 € za nové osvetlenie).

Smerom do budúcnosti, najmä vzhľadom na **súčasný veľmi zlý technicko-stavebný stav areálu**, ktorý vyžaduje zásadné investície (najmä na rekonštrukciu budovy – „starej“ haly súpisné č. 4821, výstavbu novej sociálnej budovy klubu a oplatenie dvorcov) a rapidne sa zvyšujúce náklady na energie a samotnú prevádzku areálu, to už však nie je pre klub udržateľné a je **nevyhnutné, aby sa na prevádzke a rozvoji areálu podieľalo aj Mesto**.

V **havarijnom stave** je najmä strecha „starej haly“ (budova súpisné č. 4821), ktorá aj napriek čiastočnej oprave v roku 2018 opäť zateká a sociálne zariadenia „vo veži“, ktoré sú kľúčové pre organizáciu turnajov v letnej sezóne.

V najbližších rokoch bude nevyhnutné pristúpiť aj ku kompletnej výmene okien a dverí a zateplenie budovy, nakoľko z energetického hľadiska je prevádzka haly v zimnom období finančne extrémne náročná.

V nadväznosti na vyššie uvedené, navrhujeme **uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s Mestom**, ktorá v súlade s aktuálne platnými právnymi predpismi SR prenájom celého areálu zjednotí, pričom:

- bude zachovaný doterajší verejnoprospešný účel prenájmu a funkčnosť využitia areálu,
- obyvatelia Piešťan si budú môcť naďalej prísť zahrať tenis za cenovo prijateľných podmienok,
- klub bude mať naďalej možnosť poskytnúť zázemie pre kvalitnú tenisovú a športovú prípravu a vychovávať reprezentantov SR,
- klub bude mať možnosť vzorne reprezentovať Mesto Piešťany, či už svojimi výsledkami v súťažiach družstiev, alebo jednotlivcov,
- Mesto Piešťany a TK Kúpele Piešťany budú spoločne rozvíjať tenisový areál, ktorý nám po športovej stránke závidí celé Slovensko, a v ktorom bude môcť klub naďalej organizovať medzinárodné a domáce súťaže, čím zabezpečí príchod veľmi početnej a ekonomicky dobre zabezpečenej skupiny návštevníkov mesta, čo nepochybne pomôže k rozvoju turistického ruchu v Piešťanoch a samotnému dobrému menu klubu a Mesta.

S pozdravom

.....
v mene Výboru TK Kúpele Piešťany,
Mgr. Andrej Bartovic, prezident

Prílohy:

- Kalendár turnajov a akcií organizovaných v areály klubu v roku 2019.
- Účtovné zostavy za roky 2017, 2018 a 01-06/2019, plus sumárne tabuľky, z ktorých sú zrejme vynaložené náklady klubu na nájomné a energie v danom období.

Na vedomie:

- Služby Mesta Piešťany

Tenisový klub Kúpele Piešťany, IČO: 00892386, sídlo: E. Belluša 4821/2, 921 01 Piešťany

a

Rugby Piešťany o. z., IČO: 52 565 335, sídlo: Kuzmányho 1135/15, 92101 Piešťany



Mesto Piešťany
Mestský úrad Piešťany
Námestie SNP č. 1474/2
921 01 Piešťany

V Piešťanoch, dňa 22. januára 2020

VEC:

Žiadosť o schválenie zámeru výstavby prevádzkových budov Tenisového klubu Kúpele Piešťany a Rugby klubu Piešťany

V nadväznosti na žiadosť Tenisového klubu Kúpele Piešťany o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zo dňa 26.11.2019 doplníme informácie o spoločnom zámere Tenisového klubu Kúpele Piešťany (ďalej len „TK“) a Rugby Piešťany o. z. (ďalej len „RC“) postaviť na mieste súčasnej sociálnej budovy TK (parcely č. 5808) dve nové, právne samostatné, stavebne však na seba nadväzujúce, prevádzkové budovy, jednu pre potreby TK a druhú pre potreby RC a žiadame mestské zastupiteľstvo o schválenie nášho spoločného zámeru.

Naším spoločným zámerom (po jeho schválení Mestským zastupiteľstvom) je:

1. Na naše náklady vypracovať v termíne 05/2020 projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie pre dve právne samostatné stavby, prevádzkové budovy TK a RC, pričom v každej z nich sa budú nachádzať šatne, sociálne zariadenia (sprchy, toalety), kancelárie, popr. menšie skladové miestnosti a klubovne pre bežnú športovú činnosť daného klubu. V prvej fáze by sa malo jednať o prízemné nepodpivničené stavby postavené z pórobetónových tvárnic. Projekt bude počítať aj s druhou fázou – dostavbou 2. NP a prípadne obývatel'ného podkrovia, v ktorých by sa nachádzali jednoduché izby za účelom ubytovania športovcov a ich doprovodu počas športových akcií.
2. Obi dve stavby sa budú nachádzať na súčasnom pozemku parcelné č. 5808, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 518 m², pričom v jej severnej časti bude budova TK a v jej južnej časti (bližšie k Diplomate aréne) budova RC. Prípadná zastavaná plocha nových budov sa môže mierne od súčasnej zastavenej plochy v závislosti od projektu a aktuálnych stavebno-právnych a bezpečnostných nor'matív líšiť.
3. Súčasne s PD na naše náklady vypracujeme v termíne 05/2020 aj geometrický plán, ktorým sa oddelí časť pozemku p. č. 6808 nachádzajúca sa pod budúcou prevádzkovou budovou RC a TK sa vzdá svojho nájomného práva ako aj vecného bremena užívať túto časť pozemku tak, aby Mesto Piešťany ako vlastní'k pozemku mohlo túto novú parcelu prenajať (dať do užívania) RC.

4. V mesiaci jún 2020 predložiť na schválenie Mestskému zastupiteľstvu PD, GM a potrebné právne dokumenty (Dodatok NZ pre TK, Nájomnú zmluvu pre RC), v ktorých by bol zadefinovaný súhlas Mesta Piešťany s tým, aby TK postavil na vlastné náklady svoju prevádzkovú budovu a RC by postavil na vlastné náklady svoju prevádzkovú budovu, s podmienkou, že po ich účtovnom odpísaní a skončení nájmu pozemkov, by ich boli oba kluby povinné bezodplatne previesť do vlastníctva Mesta Piešťany.
5. V prípade dohody a schválenia dokumentov sme pripravení výstavbu oboch budov zrealizovať v termíne 09/2020 - 03/2021.

S pozdravom

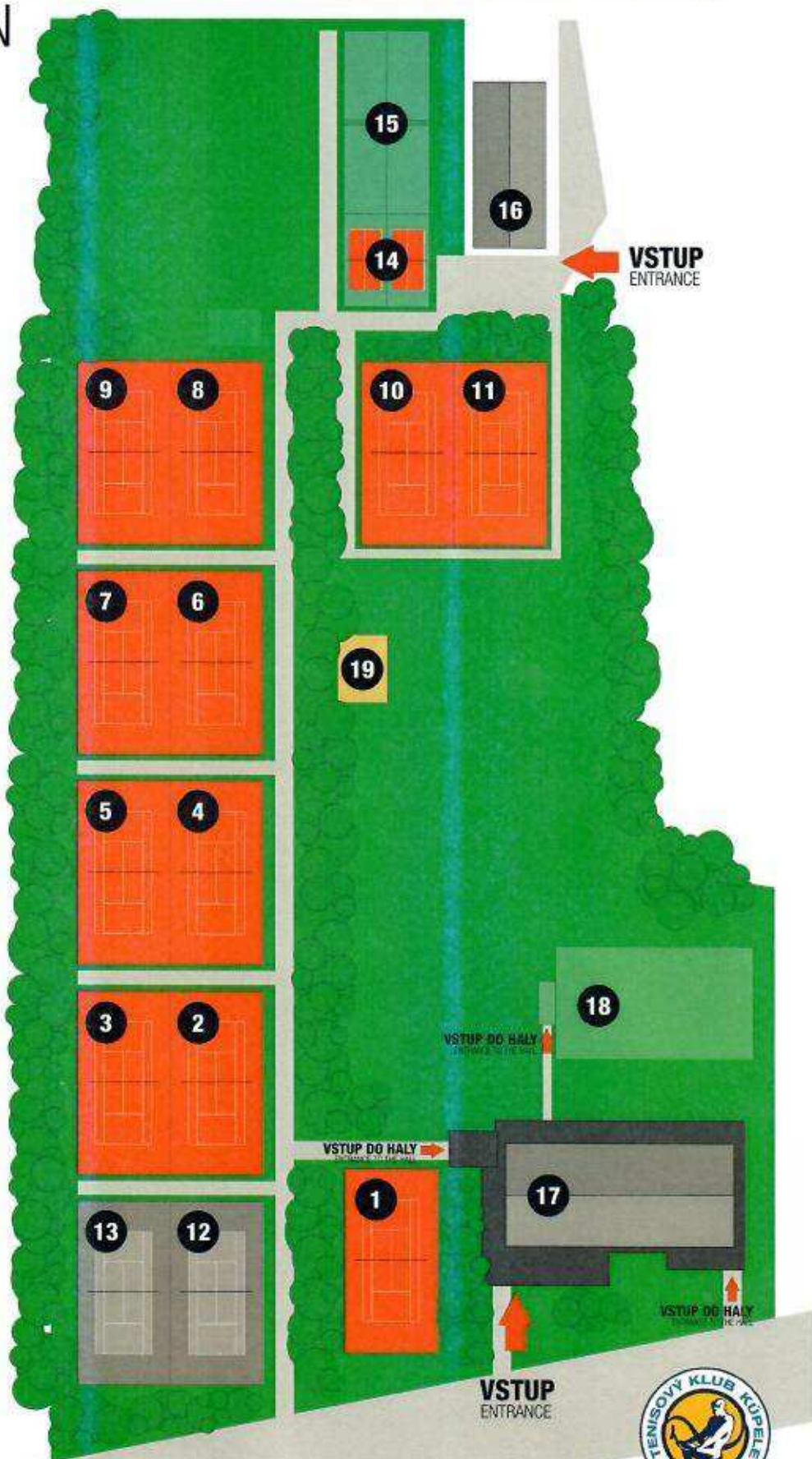
.....
v mene TK Kúpele Piešťany,
Mgr. Andrej Bartovic, prezident

.....
v mene Rugby Piešťany o. z.
Mgr. Filip Kráľ, predseda Výkonného výboru

PLÁN TENISOVÉHO AREÁLU

ORIENTATION PLAN

- 1 **tenisový dvorec č. 1**
tennis court Nr. 1
- 2 **tenisový dvorec č. 2**
tennis court Nr. 2
- 3 **tenisový dvorec č. 3**
tennis court Nr. 3
- 4 **tenisový dvorec č. 4**
tennis court Nr. 4
- 5 **tenisový dvorec č. 5**
tennis court Nr. 5
- 6 **tenisový dvorec č. 6**
tennis court Nr. 6
- 7 **tenisový dvorec č. 7**
tennis court Nr. 7
- 8 **tenisový dvorec č. 8**
tennis court Nr. 8
- 9 **tenisový dvorec č. 9**
tennis court Nr. 9
- 10 **tenisový dvorec č. 10**
tennis court Nr. 10
- 11 **tenisový dvorec č. 11**
tennis court Nr. 11
- 12 **asfaltový dvorec č. A**
hard tennis court A
- 13 **asfaltový dvorec č. B**
hard tennis court B
- 14 **detské asfaltové dvorce**
kids hard court
- 15 **cvičné steny**
tennis practice wall
- 16 **sociálna budova**
social building
- 17 **tenisová hala A**
tennis hall A
- 18 **tenisová hala B**
tennis hall B
- 19 **letná recepcia**
summer reception



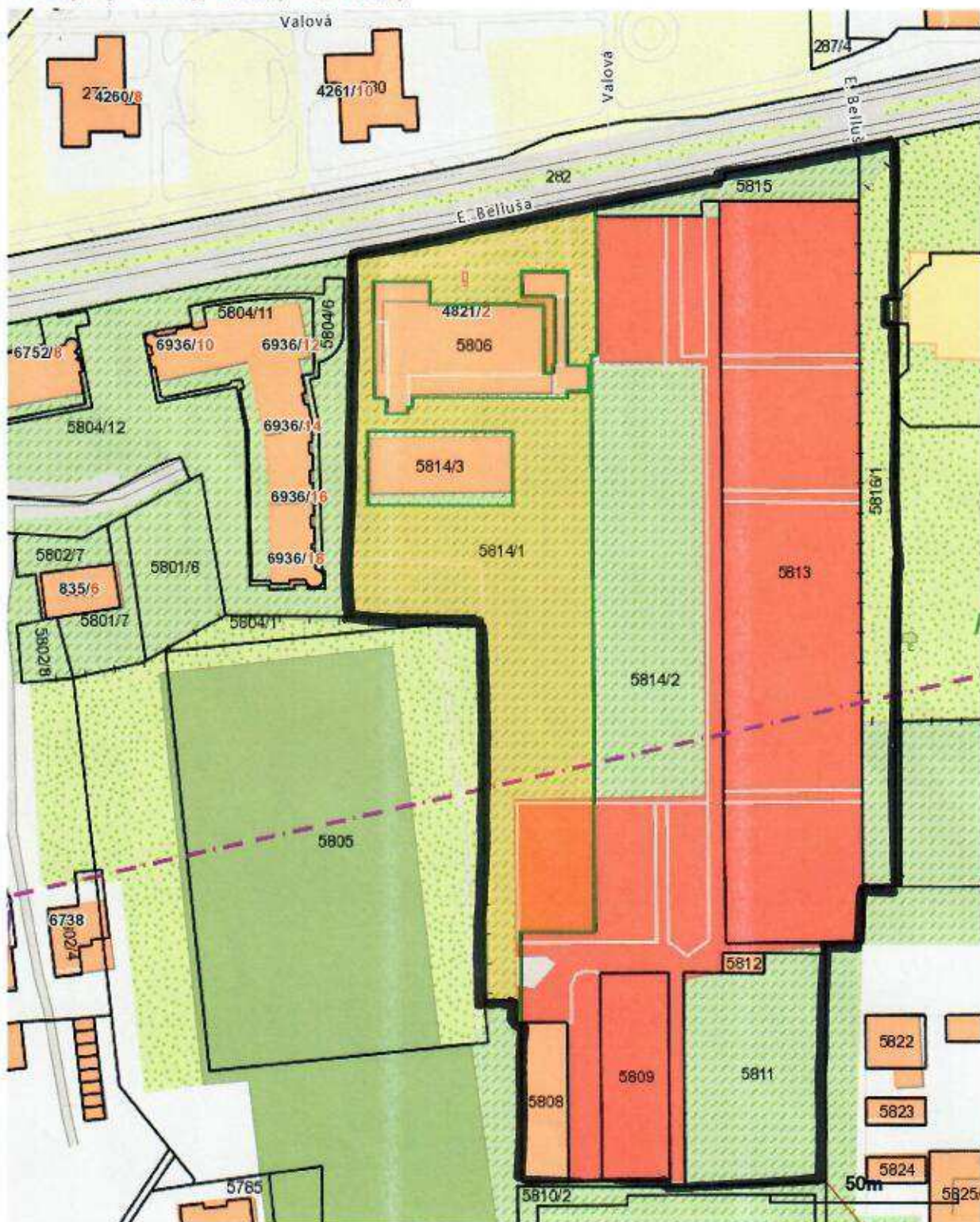
VSTUP
ENTRANCE



tenis-piestany.sk

Parcela registra C, 5814/1

Trnavský kraj > Piešťany > Piešťany > k.ú. Piešťany



Nájomná zmluva č.

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. v znení nesk. predpisov, (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Piešťany

Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany

Zast.: Mgr. Peter Jančovič, PhD., primátor mesta

IČO: 612031

DIČ: 2020537893

Bankové spojenie: SK87 0200 0000 0000 3402 8212, VÚB

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Tenisový klub kúpele Piešťany, o.z.

Zastúpené Mgr. Andrej Bartovic, prezident klubu

IČO: 00892386

Sídlo: E. Belluša 4821/2, Piešťany

Zapísané v registri občianskych združení VVSú1-900/90-3065 MV SR

(ďalej len nájomca)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom v podiele 1/1 – ina nehnuteľností v kat. území Piešťany, označených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany ako parcely registra „C“ zapísaných v LV č. 5700 ako parc.č. **5806** zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1455 m², parc.č. **5814/1** ostatná plocha vo výmere 6975 m², parc.č. **5814/3** zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 751 m², parc. č. **5815** ostatná plocha vo výmere 565 m², parc. č. **5816/1** zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1754 m², **stavieb súp.č. 4821** na parc.č. 5806 a **súp.č. 6432** na parc.č. 5814/3 a v LV č. 4074 zapísaných ako parc.č. 5808 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 518 m², parc.č. 5809 ostatná plocha vo výmere 999 m², parc.č. 5811 ostatná plocha 2182 m², parc.č. 5812 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 59 m², parc.č. 5813 ostatná plocha vo výmere 7211 m², parc.č. 5814/2 ostatná plocha vo výmere 7996 m² a stavby bez označenia súpisným číslom na parc.č. 5808 (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Čl. III. Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma nájomcovi Predmet nájmu za účelom jeho užívania pre potreby dlhodobého rozvoja tenisu v meste Piešťany ako neziskovej činnosti. Popri tejto hlavnej činnosti (organizovanie tréningového procesu v klube, organizovanie lokálnych, celorepublikových, aj medzinárodných tenisových podujatí, poskytovanie hrania tenisu pre verejnosť za cenovo prijateľných podmienok), je nájomca oprávnený za účelom získania finančných prostriedkov na rozvoj tenisu na predmete nájmu a zabezpečenie prevádzky predmetu nájmu vykonávať doplnkové služby pre návštevníkov tenisového areálu - užívať reštauráciu s letnou terasou v budove súp. č. 4821 s prevádzkovaním a poskytovaním bufetových a reštauračných služieb (vo vlastnom mene a na vlastný účet). Doba nájmu bola

zmluvnými stranami dohodnutá na dobu určitú 45 rokov. Doba nájmu podľa tejto Zmluvy začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. IV. Nájomné a platobné podmienky

1. Výška ročného nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume 1,0 Euro (slovom: jedno euro) ročne.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude celkové ročné nájomné platiť prenajímateľovi bez vyzvania prenajímateľom, na účet Mesta Piešťany, ktorý je uvedený v Čl. I. Zmluvy, s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo tejto Zmluvy, vždy k 15.2. príslušného roka nájmu.

3. V prípade, ak nájomca mešká s platením nájomného v zmysle Čl. IV. ods. 2) je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi za každý deň omeškania s platením nájomného úroky z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov. Tým nezaniká nájomcovi povinnosť uhradiť prenajímateľovi dlžné nájomné.

4. Pomerná časť nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.12.2020 vrátane, bude nájomcovi písomne oznámená prenajímateľom v lehote najneskôr do 14 dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Lehota splatnosti nájomného za rok 2020 bude v termíne do 10 dní od doručenia oznámenia pomernej výšky nájomného prenajímateľom nájomcovi.

Čl. V. Podmienky užívania, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na základe písomného protokolu len spôsobom, za podmienok a na účel dohodnutý v tejto Zmluve, a to všetko v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi dotknuté práva a povinnosti zmluvných strán. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo umožniť inú formu užívania predmetu nájmu tretej osobe, okrem prípadov krátkodobých nájmov do 10 dní (240 h) v kalendárnom mesiaci s tým istým nájomcom, v opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od nájmovej zmluvy.

2. Nájomca je povinný na predmete nájmu vykonávať činnosti spojené s rozvojom tenisu, zabezpečovať rozvoj pretekárskeho tenisu, vytvárať podmienky pre rozvoj rekreačného tenisu vo všetkých vekových skupinách. Nájomca je povinný počas školského roku v pracovných dňoch v dopoludňajších hodinách bezplatne poskytnúť tenisové dvorce vrátane zabezpečenia rakiet a lôpt pre školy v zriaďovateľskej pôsobnosti prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu a uhrádzať náklady s tým spojené, pravidelné revízie všetkých elektrických a plynových zariadení a iných zariadení vyžadujúcich revízie, nachádzajúcich sa na predmete nájmu a odstraňovať nedostatky pri revíziách bez požadovania finančnej spoluúčasti prenajímateľa. Nájomca bude každú údržbu a opravu evidovať v „Knihe údržby a opráv“ v ktorej uvedie dátum, rozsah a uhradenú cenu doloženú dokladom o vykonaní úhrady nájomcom. Kniha údržby a opravy bude prenajímateľom kontrolovaná každoročne k 20.12. príslušného roka.

4. Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať odborné prehliadky potrebné na prevádzku Predmetu nájmu.

5. V prípade, že nájomca nebude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu, opravy a odborné prehliadky potrebné na prevádzkovanie Predmetu nájmu, vznikne mu povinnosť uhradiť prenajímateľovi v plnej výške skutočne preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s ich vykonaním do 30 dní od splatnosti faktúry doručenej nájomcovi od prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ právo od Zmluvy odstúpiť.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na Predmete nájmu, ani akékoľvek investície, alebo akékoľvek technické zhodnotenie (napr. modernizáciu, rekonštrukciu, nadstavbu, prístavbu, vstavbu) bez predchádzajúceho schválenia mestským zastupiteľstvom vo forme uzavretia dodatku k Zmluve. Nájomca je povinný ku každej žiadosti o schválenie stavebnej úpravy alebo inej zmeny predložiť príslušnú dokumentáciu s rozpočtom, pokiaľ pôjde o investíciu alebo technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej dokumentácie.

7. Po každej realizácii investície alebo technického zhodnotenia na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi zaradenie vybudovanej investície alebo technického zhodnotenia, ako aj spôsob odpisovania z účtovníctva nájomcu, a to najneskôr do konca účtovného obdobia v ktorom investície boli vybudované.

8. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby nájmu alebo dohodou sa nájomca zaväzuje, že vybudované investície alebo technické zhodnotenie bezplatne prevedie v zostatkovej hodnote darovacou zmluvou ako darca do vlastníctva prenajímateľa, a tento sa ich ako obdarovaný zaväzuje prijať.

V prípade predčasného ukončenia nájmu, v dôsledku porušenia zmluvy nájomcom, sa zaväzuje nájomca vybudované investície alebo technické zhodnotenie bezplatne previesť v zostatkovej hodnote darovacou zmluvou ako darca do vlastníctva prenajímateľa, a tento sa ich ako obdarovaný zaväzuje prijať.

V prípade predčasného ukončenia nájmu, v dôsledku porušenia zmluvy prenajímateľom, sa zaväzuje nájomca ako predávajúci previesť v zostatkovej hodnote investíciu alebo technické zhodnotenie prenajímateľovi, a tento sa ju ako kupujúci zaväzuje odkúpiť

9. Nájomca sa zaväzuje na časti parc. č.5808 vybudovať prevádzkovú budovu, pozostávajúcu z prízemí, dostavby 2.NP a prípadne obývatel'ného podkrovia: šatne, sociálne zariadenia (sprchy, toalety), kancelárie, skladové miestnosti, klubovne pre bežnú športovú činnosť daného klubu a ubytovanie pre športovcov, do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy, v súlade s ods.6.tohto článku, v sume cca 500 000 € vrátane DPH..

Nájomca zabezpečí na vlastné náklady búracie práce a uhradí výdavky spojené s likvidáciou existujúcej budovy bez súp. čísla nachádzajúcej sa na parc. č.5808, pričom tieto práce vykoná na základe príslušného právoplatného povolenia, o ktoré v rámci vzájomnej súčinnosti požiada prenajímateľ a následne po ukončení búracích prác, túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi.

10. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v Predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca taktiež v zmysle platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi a o požiarnej prevencii zodpovedá za ochranu pred požiarmi Predmetu nájmu, zabezpečujúc plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi.

11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po uzatvorení Zmluvy (najneskôr do 30 dní od jej uzatvorenia), prihlásiť v plnom rozsahu k odberu plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu u príslušných dodávateľov (voda, elektrina, plyn a iné). Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomcovi skutočné náklady za plnenia spojené s dohodnutým užívaním Predmetu nájmu maximálne do výšky 25 000 euro vrátane DPH ročne, v roku 2020 alikvótnu časť, okrem nákladov za plnenia spojených s užívaním reštaurácie a bufetu v tenisovej hale súp. č. 4821, nasledovne: Nájomca po uhradení faktúr za dodávku plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľovi faktúru za uplynulý štvrťrok, ktorou prefakturuje prenajímateľovi zaplatenú sumu zníženú o náklady za plnenia spojené s užívaním bufetu a reštaurácie. Prílohou prefakturovacej faktúry budú kópie zaplatených faktúr vystavených dodávateľmi plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu, výpis z účtu nájomcu potvrdzujúci úhradu predmetnej faktúry a doklady o odpočte plnení za užívanie bufetu a reštaurácie (fotodokumentáciu stavu na podružných meračoch). Náklady na spotrebovanú vodu bude nájomca prefakturovať prenajímateľovi vo výške 75% skutočných nákladov. Prenajímateľ túto sumu uhradí nájomcovi na jeho účet uvedený v Zmluve do 15 dní od doručenia faktúry, maximálne však do sumy spolu 25 000 euro s DPH ročne.

P

Nájomca sa zaväzuje vybudovať podružný merač na zistenie stavu odberu vody reštauráciou a bufetom, pokiaľ sa tento bude dať technicky zrealizovať, a to do jedného roka od účinnosti tejto zmluvy.

12. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu a zmluvne si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob.

13. Príjmy získané v súvislosti s činnosťou uvedenou v Čl. 5 ods. 2 je nájomca povinný použiť na rozvoj tenisu vykonávaného na Predmete nájmu, jeho potrieb a prevádzkovania Predmetu nájmu. Tieto príjmy a ich použitie nájomca preukáže prenajímateľovi do 31.1. nasledujúceho roka.

14. Nájomca sa zaväzuje poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú na Predmete nájmu.

15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť Prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho identifikačných údajov, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.

16. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom a v žiadnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú tretím osobám a na ich majetku v Predmete nájmu alebo ktoré vzniknú na Predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.

17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek porušenia Zmluvy nájomcom, je prenajímateľ povinný na základe písomnej výzvy vyzvať nájomcu na dodržiavanie Zmluvy a poskytnúť mu primeranú lehotu na vykonanie nápravy.

18. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu.

Čl. VI. Skončenie nájmu a zánik Zmluvy

1. Túto Zmluvu môžu zmluvné strany ukončiť nasledovnými spôsobmi:

- uplynutím doby nájmu na ktorú sa nájom dojednal
- písomnou dohodou zmluvných strán
- písomným odstúpením v zmysle § 679 ods. 1 OZ a § 684 OZ a Čl. V. ods.1. a 5. tejto zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane
- písomnou výpoveďou v prípade akéhokoľvek porušenia ustanovení Zmluvy, po predchádzajúcej výzve na odstránenie porušenia, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane

5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná výpoveď alebo písomné odstúpenie zaslané druhej zmluvnej strane sa budú považovať za doručené i vtedy, ak tieto adresát odmietol prevziať ako aj v prípade, ak sa tieto vrátili odosielateľovi ako neprevzaté alebo nedoručiteľné a ktoré boli preukázateľne odoslané na adresu adresáta (druhej zmluvnej strane) uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorá bola dotknutou zmluvnou stranou písomne oznámená druhej zmluvnej strane.

6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu na základe písomného protokolu v prevádzkyschopnom stave zhodnotený o vybudované investície a technické zhodnotenie Predmetu nájmu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy môže nájomca postúpiť alebo previesť iba so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájom tejto Zmluvy bol schválený Uznesením MsZ č. zo dňa ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov § 9a ods. 9 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, Čl. VI. ods. 1. písm. c).

2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu uzavreli na základe skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, prejavenej určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluvné strany súčasne prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že zmluva sa uzatvára nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Táto zmluva je vypracovaná v štyroch právne rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.03.2020 po jej zverejnení, v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení nesk. predpisov.

7. Účinnosťou Zmluvy strácajú platnosť Nájomná zmluva č. 921 005 zo dňa 1.10.1992 a v znení Dodatku č. 1 a Nájomná zmluva č. 049025 zo dňa 1.3.2002.

Príloha č. 1: Situácia územia

V Piešťanoch, dňa:

V Piešťanoch, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Piešťany
Mgr. Peter Jančovič, PhD.
primátor mesta

Tenisový klub kúpele Piešťany, o.z.
Mgr. Andrej Bartovic, prezident