

Zásady o pravidlách prenájmu objektov Ústrednej pevnosti v majetku mesta Komárna

V súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta a v zmysle § 9 ods.8 písm. e zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na týchto zásadách.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom týchto zásad je upraviť podmienky a pravidlá pre prenájom objektov Ústrednej pevnosti, ktoré sú nehnuteľnými národnými kultúrnymi pamiatkami v majetku Mesta Komárno (ďalej len „mesto“). Ústrednú pevnosť tvorí tzv. Stará a Nová pevnosť s ďalšími bývalými vojenskými objektmi:

ČÍSLO PAMIATKY V ÚZPF:	NÁZOV PAMIATKY:	ROZLOHA V M ²
302/1	STARÁ PEVNOSŤ	33 760
	NOVÁ PEVNOSŤ	98 410
302/2	NOVÁ PEVNOSŤ – KORUNNÁ HRADBA	79 340
302/3	KASÁREŇ	10 842
302/4	VELITEĽSKÁ BUDOVA	7 858
302/5	PRACHÁREŇ	370

2. Tieto zásady v záujme záchrany, obnovy a prezentácie významného kultúrneho dedičstva, ktorú tvoria pevnostné a bývalé vojenské objekty Ústrednej pevnosti stanovujú podmienky prenájmu, obnovy a užívania budov a stavieb právnickými resp. fyzickými osobami.

Článok 2 Predmet prenájmu

Predmetom týchto zásad sú budovy a stavby nachádzajúce sa v areáli starej a novej pevnosti v Komárne:

PARCELNÉ ČÍSLO:	NÁZOV OBJEKTU A POZEMKU:	ROZLOHA V M ²
1818/4	Hradby s kazematmi starej pevnosti	21 577
1818/5	Veľké nádvorie starej pevnosti	11 793
1818/6	Malé nádvorie starej pevnosti	390
1818/7	Spevnená plocha pred vstupom do starej pevnosti	2 228
1818/8	Hradby s kazematmi novej pevnosti	29 674
1818/9	Priestor medzi hradbou a kasáňou novej pevnosti	10 245
1818/10	Objekt na asanáciu (garáže)	1 792
1818/11	Kasárenská budova	10 842
1818/12	Veliteľská budova	4 800
1818/13	Átrium veliteľskej budovy	198
1818/14	Nádvorie veliteľskej budovy	2 859
1818/15	Muničný sklad (pracháreň)	370
1818/16	Objekt na asanáciu (prevádzková budova)	129
1818/17	Objekt na asanáciu (sklady)	124
1818/18	Vnútorne nádvorie novej pevnosti	35 150

Článok 3 Prenájom

1. Nehnuteľnosti Ústrednej pevnosti v Komárne sú nepredajné a v rámci areálu pamiatky ako celok zostávajú majetkom Mesta Komárno.
2. Dlhodobý prenájom na dobu určitú nebytových priestorov (resp. aj na bytové účely) je ohraničený najviac na 35 rokov, z čoho 5 rokov tvorí obdobie na čas určený pre rekonštrukčné práce t.j. realizáciu stavby pre novú funkciu prenajatého priestoru.
3. Nájomné sa stanovuje podľa typu priestorov nasledovne:
 - nájomné za 1 m² kazematných nebytových priestorov v opevnení je 10 € za rok,
 - nájomné za 1 m² priestorov v budove kasárne je 15 € za rok,
 - nájomné za 1 m² priestorov vo veliteľskej budove je 20 € za rok,
 - nájomník sa finančne podieľa na investíciách budovania infraštruktúry v areáli príslušnej časti pevnosti a na nákladoch prevádzky a údržby exteriérových priestorov pevnosti.
4. Od podpísania nájomnej zmluvy plynie čas do 5 rokov, počas ktorých nájomník musí na základe schválenej projektovej dokumentácie zrealizovať na vlastné náklady rekonštrukciu a stavbu skolaudovať s užívacím povolením na účel, ktorý si od mesta priestory prenajal.
5. Náklady, ktoré nájomník použil na rekonštrukciu t.j. zhodnotenie nehnuteľnosti sú po vydokladovaní odpočítateľnou položkou z nájomného, ktoré začalo plynúť podpisom nájomnej zmluvy. Oprávnené náklady, ktoré by presiahli hodnotu nájmu 35 rokov sú už bez nároku na odpočítanie z nájomného.
6. Ak nájomník do 2 rokov nezačne so stavbou, prenajímateľ odstúpi od zmluvy a nájomník uhradí výšku hodnoty prenájmu za príslušné 2 roky. Ak nájomník neukončí a neskolauduje stavbu do 5 rokov uhradí výšku hodnoty prenájmu za príslušných 5 rokov a prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu bez nároku na uhradenie investovaných prostriedkov do prenajatej nehnuteľnosti.
7. Po uplynutí 35 rokov nájmu, resp. inej nižšej doby určitej, dojednanej v zmluve o nájme má prednostné právo ďalšieho nájmu pôvodný nájomník a zmluva sa môže predĺžiť na ďalšie obdobie.
8. Ak záujemca t.j. nájomník mieni vykonať rozsiahlu rekonštrukciu s použitím veľkých investícií, môže sa stavba rozdeliť do niekoľkých etáp a pre jednotlivé etapy budú podmienky platné osobitne. Rozdeliť stavby na etapy je možné len pri rekonštrukciách presahujúcich stavebné náklady nad 1 000 000 €.
9. Pri príprave a realizácii rekonštrukcie je nájomník povinný postupovať v zmysle intencií Zákona 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Náklady na vypracovanie všetkých stupňov projektovej dokumentácie v rátane príslušným pamiatkovým úradom predpísaných výskumov znáša nájomník.
10. Počas prípravy, realizácie rekonštrukcie a užívania objektu má nájomník právo neobmedzeného prístupu do areálu pevnosti, ktorý nie je zatiaľ verejne prístupný. Nájomník je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zodpovedá za bezpečnosť svoju ako aj osôb, ktoré sa v areáli pohybujú v súvislosti s užívaním objektu za účelom, na ktorý boli priestory prenajaté. Nájomník ja ďalej povinný objekt uzatvárať a starať sa o ochranu majetku a kultúrnych hodnôt pamiatky.

11. Podmienky užívania Ústrednej pevnosti – národnej kultúrnej pamiatky musia byť zakotvené v zmluve o nájme.
12. V prípade žiadostí o prenájom toho istého priestoru viacerými nájomcami doručené písomne na adresu Mestského úradu v Komárne sa výber nájomcu určí podľa poradia doručených žiadostí.
13. O prenájme rozhodne Mestské zastupiteľstvo v Komárne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.

Článok 4 Osobitné ustanovenia

Výnimky z týchto zásad môže schváliť MsZ, pokiaľ nie sú v rozpore so záujmami mesta.

Článok 5 Záverečné ustanovenia

1. Na týchto zásad sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 24. júna 2010.
2. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 1. júla 2010.

**MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta**