

Dôvodová správa

OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ NA NÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME SLUŽIEB STARÝ SMOKOVEC

Mesto Vysoké Tatry je spoluvlastníkom objektu „Dom služieb“ s.č. 24 Starý Smokovec, nachádzajúcom sa na pozemku registra C-KN parcela č. 310/7 k.ú. Starý Smokovec, časť Starý Smokovec. Na zrekonštruované priestory v objekte boli v minulom roku vyhlásené obchodné verejné súťaže, následne boli súťaže vyhodnotené a uzavreté nájomné zmluvy.

Na nebytové priestory č. 1.23 bola uzatvorená nájomná zmluva za účelom Pivných kúpeľov – nájomca však od zmluvy odstúpil.

Na základe týchto skutočností predkladáme novú OVS na uvoľnené priestory.

Príloha : Návrh OVS

Stanovisko

- **Právnik mesta** – Predkladaný návrh OVS obsahuje všetky obligatórne náležitosti a taktiež návrh zmluvy o nájme nebytového priestoru, som názoru, že predkladaný materiál je v súlade s právnymi predpismi SR a v súlade s predpismi a nariadeniami Mesta Vysoké Tatry.
- **Kontrolóra mesta** – Podľa môjho názoru materiál je v súlade s právnymi predpismi SR a v súlade s predpismi a nariadeniami Mesta Vysoké Tatry.
- **Ekonomka mesta** – Predložený materiál je v súlade s rozpočtom mesta a zákonom 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách ÚS a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – odporúčam MZ materiál schváliť.

Stanovisko Komisie finančnej, mestského majetku a stavebnej činnosti

Finančná komisia neprijala stanovisko, žiada právnika o stanovisko, aký bol právny dôvod odstúpenia od zmluvy, na základe akej projektovej dokumentácie sa prenajímajú priestory. Pripraviť materiál na ďalšiu finančnú komisiu.

N Á V R H

Obchodná verejná súťaž č. 153/2018 na podávanie návrhov na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom nehnuteľného majetku Mesta Vysoké Tatry

Mesto Vysoké Tatry

Sídlo: Mestský úrad vo Vysokých Tatrách, 062 01 Starý Smokovec
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor
IČO: 00 326 585
(ďalej len „Mesto“)

v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na podávanie návrhov na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom nehnuteľného majetku

Predmet súťaže:

Predmetom súťaže je nájom nebytového priestoru č. 1.23 o výmere 181,87 m² umiestnených na I. nadzemnom podlaží v objekte „Dom služieb“ s.č. 24 Starý Smokovec, nachádzajúci sa na pozemku registra C-KN parcela č. 310/7 k.ú. Starý Smokovec. Dom služieb sa nachádza v centre Starého Smokovca, pri hlavnej ceste. Ide o polyfunkčný objekt po rekonštrukcii. Na II. – IV. nadzemnom podlaží sa nachádzajú byty, I. podzemné a I. nadzemné podlažie má využitie pre umiestnenie prevádzok pre poskytovanie služieb, predajne a podobne. Priestory nie sú vybavené vstupnými dverami a podlahovou krytinou, tie si musí budúci nájomca zabezpečiť sám na vlastné náklady.

2. Podmienky súťaže:

- Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy môžu podávať právnické osoby a fyzické osoby oprávnené na podnikanie,
- Minimálna cena nájmu za 1 m² a rok je stanovená vo výške 45,00 € (slovom:štyridsaťpäťEuro),
- V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady – odber plynu, elektrická energia, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, služby telekomunikácií a pod. Dodávku týchto služieb si zabezpečí nájomca na základe ním uzatvorených zmlúv s dodávateľmi.
- Závazok nájomcu podpísať nájomnú zmluvu najneskôr do 15 dní odo dňa jej schválenia a pri jej podpise uhradiť cenu za nájom vo výške dvojmesačného nájomného.
- Návrh je potrebné doručiť poštou, alebo podať osobne do podateľne Mestského úradu vo Vysokých Tatrách 062 01 Starý Smokovec č.1 v termíne do **31.8.2018**, do 12:00 hod. v zapečatenej obálke s výrazným označením:

**„ NEOTVÁRAŤ - Obchodná verejná súťaž č. 153/2018 – nájom nebytových priestorov
v Dome služieb Starý Smokovec „**

na adresu: Mesto Vysoké Tatry,
Mestský úrad Vysoké Tatry,
062 01 Starý Smokovec č. 1

Rozhodujúci je dátum a čas prijatia ponuky na prezentačnej pečiatke podateľne Mestského úradu vo Vysokých Tatrách.

- Písomný návrh musí obsahovať najmä:**

- návrh nájomnej zmluvy v písomnej forme (vzor súťažného návrhu nájomnej zmluvy je prílohou súťažných podmienok)
- účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle priloženého vzoru nájomnej zmluvy; účastník je povinný doplniť údaje a návrh vlastnoručne podpísať
- návrh nájomnej zmluvy musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku
- predložený návrh nie je možné odvolať, meniť, dopĺňovať a upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov
- návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne súťaže, budú odmietnuté
- presnú identifikáciu záujemcu podľa výpisu z OR, resp. živ. registra s písomným vyhlásením záujemcu, že uvedené údaje sú ku dňu podania návrhu bezo zmien, takto:

Nájomca fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri:

obchodné meno, sídlo, IČO, bankové spojenie, č. účtu, zastúpená – titul, meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu, zapísaná v živ. registrič.....

Nájomca právnická osoba zapísaná v obchodnom registri:

obchodné meno, sídlo, IČO, bankové spojenie, č. účtu, štatutárny orgán podľa výpisu z OR, údaj o registrácii – OR OS v odd.....vložka.....

Záujemca je povinný predložiť:

výpis z OR, resp. živ. registra nie starší ako 1 mesiac na úrovni originálu oprávnená kontaktná osoba, telefón, mobil, email, fax.

- b) V súlade s § 6 ods. 6 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
- c) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predložený návrh nájomnej zmluvy dopĺňať.
- d) Kritériom pre vyhodnotenie ponúk bude ponúknutá cena a využitie priestorov.**
- e) Výsledky obchodnej verejnej súťaže budú písomne oznámené všetkým účastníkom v termíne do 10 dní od vyhodnotenia súťaže na to ustanovenou komisiou. Zasadnutie komisie je neverejné. Schválenie nájomcu a nájomnej zmluvy podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách.
- f) Vyhlasovateľ si v súlade s § 283 Obchodného zákonníka vyhradzuje právo zmeniť už zverejnené podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť. V prípade zmeny alebo zrušenia budú tieto skutočnosti uverejnené spôsobom akým boli vyhlásené podmienky súťaže.
- g) Vyhlasovateľ si v zmysle § 287 Obchodného zákonníka vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy.

Záujemcovia nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži.

Obhliadka majetku:

Obhliadka ponúkaných priestorov je v čase vyhlásenia súťaže možná len z projektovej dokumentácie. Bližšie informácie MsÚ Vysoké Tatry, oddelenie majetkové, 062 01 Starý Smokovec, tel. č. 052/4780436, email.: alena.cechova@vysoketatry.sk

V Starom Smokovci dňa

Ing. Ján Mokoš
primátor

N Á V R H
ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÉHO PRIESTORU
uzatvorená v súlade so Zák. č. 116/1990 Z.z.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č. - MsÚ/.....

I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry
So sídlom: Vysoké Tatry, 062 01 Starý Smokovec 1
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor
IČO: 00326585
bankové spojenie: 4008889447/7500 ČSOB Poprad
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca :

.....
So sídlom:
Zastúpené:
IČO:
registrácia:
(ďalej len „nájomca“)

II.
Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti: Dom služieb Starý Smokovec s.č. 24, postavenej na pozemku registra C-KN parc. č. 310/7 v k.ú. Starý Smokovec, časť Starý Smokovec.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory č. 1.23 o výmere 181,87 m² nachádzajúce sa v objekte uvedenom v čl. II. bod 2.1 na I. nadzemnom podlaží.
- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží o čom bude spísaný záznam.

III.
Účel nájmu

3.1 Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:

.....

IV.
Doba trvania nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nebytových priestoroch, uvedených v čl. II. zmluvy na dobu

V.
Cena za nájom

5.1 Nájomné je určené v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách a dohodou zmluvných strán.

5.2 Ročná výška nájomného predstavuje : 181,87 m² x € t.j. €
(Slovom:.....)

- 5.3 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.4 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ má právo a nájomca je povinný uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude novelizáciou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta schválená iná minimálna cena za nájom.
- 5.6 Pre zabezpečenia splácania nájomného v prípade platobnej neschopnosti nájomcu je nájomca pri podpise zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi na účet č. SK77 7500 0000 0040 0888 9447 zálohu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. €. V prípade, že zálohanebude použitá /na účel úhrady nájomného/, po skončení doby nájmu bude nájomcovi vrátená.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady, vodné a stočné, elektrická energia, bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov na prenajatý priestor, a to na základe samostatne uzatvorenej zmluvy s dodávateľom služieb.
- 5.8 Ďalšie prevádzkové náklady, napr. odvoz komunálneho odpadu hradí nájomca v súlade s platným Všeobecným záväzným nariadením Mesta Vysoké Tatry o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady; služby telekomunikácií a pod. na základe ním uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.

VI.

Splatnosť nájomného

- 6.1 Nájomné je splatné štvrťročne, do posledného dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške ¼ dohodnutého nájomného: € / štvrťročne
Variabilný symbol pre platby za nájomné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.
- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom končí uplynutím dohodnutej doby.
- 7.2 Nájom je možné ukončiť aj na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou.
- 7.3 Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli na výpovedných dôvodoch na strane prenajímateľa v zmysle bodu 7.3. nasledovne :
- prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď, ak tento nedodríava zmluvne dohodnuté podmienky nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa, ak nájomca zmení dohodnutý účel užívania prenajatej nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- ak nájomca svojou činnosťou poškodzuje predmet nájmu, a to napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - v prípade nezaplatenia dohodnutej splátky nájomného za štvrtýrok, najneskôr do konca príslušného štvrtého roka napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa.
- 7.5 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.6 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní sa spíše protokol.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.
- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určený splnomocnený zamestnanec majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenajímateľovi.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete nájmu len po písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení.
- 8.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je nájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas prenajímateľa, podľa rozsahu prác aj súhlas príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam.
- 8.9 Prenajímateľ môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva, že vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú z nájmu odpočítané.
- 8.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k nájmovej zmluve.
- 8.11 Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré prenajímateľom neboli odpočítané.
- 8.12 Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch za spotrebu energií za užívanie spoločných priestorov podľa podielu prenajatej plochy k ploche spoločných priestorov.
- 8.13 Nájomca je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov.
- 8.14 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
- 8.15 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

- 8.16 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
- 8.17 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom stavebnom úrade.

IX.

Doručovanie

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,
- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

X.

Poistenie predmetu nájmu

- 10.1 Poistenie objektu, kde sa predmet nájmu nachádza pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou je zabezpečené v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej správcom objektu.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzatvorením samostatného poistenia.

XI.

Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 11.2 Táto Zmluva bola uzatvorená na základe Obchodnej verejnej súťaže č. 150/2018 zverejnenej dňa a schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách Uznesením č. zo dňa
- 11.3 Pre vzťahy neupravené touto Zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.4 Zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.
- 11.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo Zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 11.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci

.....
prenajímateľ

.....
nájomca