



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 23.05.2013

15)

Návrh na nájom nebytového priestoru v Dome služieb Lamač nájomcovi LOPTA s. r. o. ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. prílohy

Zodpovedný:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Spracoval:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Bratislava, máj 2013

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 23.05.2013
k návrhu na nájom nebytového priestoru v Dome služieb Lamač
nájomcovi LOPTA s.r.o. ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

nájom nebytového priestoru v Dome služieb na Malokarpatskom námestí č. 7 o ploche 76,3 m² ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za cenu 33,19 eur/m² ročne, spolu 2.532,40 eur ročne nájomcovi LOPTA s.r.o. so sídlom Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava na účel prevádzkovania vinárne na dobu 5 rokov

B. schvaľuje

návrh nájomnej zmluvy medzi mestskou časťou Bratislava – Lamač a LOPTA s.r.o.

C. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že nájomca užíval nebytový priestor na základe nájomnej zmluvy uzavretej na základe výsledku verejnej obchodnej súťaže, ktorej podmienky nebolo možné na základe dodatočne zistených skrytých väd na nebytovom priestore plniť

- s pripomienkami
- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Nebytový priestor o ploche 76,3 m² v Dome služieb užíva nájomca na základe výsledku verejnej obchodnej súťaže od2013. Vo VOS je stanovená podmienka:

„nájomca znáša v plnom rozsahu náklady na rekonštrukciu objektu a následné opravy, úpravy, udržiavanie objektu vrátane odstraňovania havárií počas celej doby nájmu bez nároku na ich úhradu“

Vzhľadom na zistenie závad súvisiacich s poškodením strechy, zatekaním do elektrických rozvodov a zásadne nevyhovujúcemu stavu elektrických rozvodov v dotknutom nebytovom priestore, opravy a rekonštrukcia ktorých presahuje rámec konkrétneho nebytového priestoru, ako aj vzhľadom na to, že dodatočná významná zmena podmienok nájomnej zmluvy oproti podmienkam stanoveným vo VOS, nájomca nesúhlasil s podpísaním nájomnej zmluvy na

pôvodne navrhovanú dobu nájmu (5 rokov) a nebytový priestor užíva na základe nájomnej zmluvy a jej dodatkov s celkovou dobou nájmu do 31.5.2013.

Navrhujeme nepokračovať v nájme nebytového priestoru na základe výsledkov VOS a prenajať nebytový priestor nájomcovi LOPTA s.r.o. z dôvodu osobitného zreteľa, nakoľko vzišiel z VOS, s tým, že opravu strechy vykoná prenajímateľ na celom objekte (výdavok je zahrnutý do rozpočtu mestskej časti na r. 2013) a opravu elektrických rozvodov vykoná nájomca, pričom náklady na túto opravu sa budú postupne započítavať s nájomným vo výške 50 % z každej splátky nájomného až do úplného započítania týchto nákladov. Po dobu opravy elektroinštalácie nebude možné prevádzkovať vináreň a z toho dôvodu sa navrhuje počas tejto opravy, najviac však 3 týždne, znížiť cenu nájmu za celý predmet nájmu na 1 euro.

3.

Príloha

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.116/1990 Zb.“).**

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Lamač**
Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava
v mene ktorej koná starosta Ing. Peter Šramko
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
číslo účtu: 1830958001/5600
IČO: 00 603 414

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Nájomca: **LOPTA s. r. o.**
so sídlom: Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava
osoba oprávnená konať: Bc. Milan Boskovič
IČO: 43 999 468, DIČ: 2022563994, DIČ DPH: SK2022563994
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.,
číslo účtu : 2435289957/0200

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na tejto Zmluve o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.116/1990 Zb.“):

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Hlavné mesto SR Bratislava je na základe zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) vlastníkom stavby – nebytové priestory v objekte Domu služieb Lamač, súpisné číslo 1128, Malokarpatské námestie č. 7, 841 03 Bratislava, postavenom na parcele č. 495, LV č. 1, ktorá bola v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy zverená do správy Mestskej časti Bratislava Lamač protokolom o zverení majetku č. 26/96 zo dňa 19.11.1996.
2. Na základe tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje odovzdať Nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 76,3 m2 pozostávajúce z prevádzky, kancelárie, chodieb a WC (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom prevádzkovania vinárne.

3. Nájomca berie na vedomie stav Predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy a nutnosť Rekonštrukcie v rozsahu uvedenom v odseku 4 tohto článku Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že technický stav Predmetu nájmu mu je dostatočne známy. Nájomca vyhlasuje, že mu je známe, že Predmet nájmu je v čase podpisu tejto Zmluvy v stave čiastočne nespôsobilom na riadne užívanie Nájomcom na účel nájmu dohodnutý v čl. II. tejto Zmluvy, v takomto stave ho preberá, a preto uskutoční opravu Predmetu nájmu v rozsahu podľa odseku 4 tohto článku Zmluvy za podmienok dohodnutom v tejto Zmluve.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu v technickom stave spôsobilom na dohodnutý účel okrem
 - a) elektrických rozvodov v predmete nájmu a
 - b) strechy.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom jeho využitia špecifikovaným v odseku 2 tohto článku Zmluvy a platiť dohodnuté nájomné, ako aj za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, vo výške a termíne určenom článkom II, tejto Zmluvy. Zmena účelu využitia predmetu nájmu je možná len na základe dohody oboch zmluvných strán, ktorá musí byť urobená písomne, a to formou dodatku ku Zmluve o nájme nebytových priestorov a stane sa jej neoddeliteľnou súčasťou po podpise oboma zmluvnými stranami.

Článok II.

Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a ich splatnosť

1. Ročné nájomné (ďalej len „Nájomné“) je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu 33,19 eur/m², čo za celý Predmet nájmu predstavuje sumu 2.532,40 eur.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške jednej štvrtiny ročného nájomného za celý Predmet nájmu vždy ku 15. dňu prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka.
3. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve.
4. Prvú splátku nájomného uhradí Nájomca do pätnástich dní odo dňa účinnosti Zmluvy vo výške pomernej časti nájomného za kalendárny štvrťrok.
5. Počas doby vykonania opravy podľa článku V ods. 2 tejto Zmluvy, najviac však po dobu troch týždňov, nájomca uhrádza nájomné za celý Predmet nájmu vo výške 1 euro.
6. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom svojho správcu, ktorým je v súčasnosti obchodná spoločnosť Duspama, spol. s r.o., Bratislava (číslo účtu: 1830958001/5600), nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov : dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, OLO. Výška a splatnosť úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok III.

Doba nájmu, skončenie nájomného vzťahu

1. Na základe dohody je prenájom dohodnutý na dobu určitú, a to od 01.06.2013 do 31.05.2018.
2. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu vypratať a uvoľniť predmet nájmu, odborným spôsobom odstrániť akékoľvek ním spôsobené škody na predmete nájmu alebo škody spôsobené vypratáním majetku Nájomcu a to tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že si Nájomca túto povinnosť nesplní, Prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy vykonané Nájomcom na predmete nájmu, vykonať opravy, ktoré bol povinný vykonať Nájomca, a uviesť predmet nájmu do takého stavu, aby zodpovedal stavu pri začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to všetko na náklady Nájomcu.
3. Nájomný vzťah a platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím doby určitej, na ktorú bola nájomná Zmluva dojednaná. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah a platnosť Zmluvy ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Obe zmluvné strany sa zároveň dohodli, že vypovedať túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné len z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb.. Prenajímateľ je oprávnený písomne Zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná lehota je v danom prípade 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory prostredníctvom svojho správcu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca je počas doby nájmu povinný dodržiavať predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, najmä zákon č. 124/2006 v platnom znení, hygienické predpisy – zákon č. 126/2006 Z. z. v platnom znení a zákon č. 314/2001 Z. z. v platnom znení.
3. Nájomca hradí pomernú časť nákladov poistného zodpovedajúcu pomeru jemu prenajatých nebytových priestorov k pomeru priestorov prenajatých ostatným Nájomcom v predmetnom objekte po výzve Prenajímateľa v rozsahu platných predpisov o poistení.
4. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na Predmet nájmu, účel nájmu alebo jeho trvanie.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na Predmete nájmu bežné a iné opravy a udržiavacie práce, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, môže Nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a na vlastné náklady. Ak si

vykonanie príslušných stavebných úprav bude vyžadovať povolenie príslušného orgánu štátnej správy sa úseku stavebného konania, zabezpečiť si ho Nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca uhradí Prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v predmete nájmu s jeho súhlasom a to aj konkludentným zdržiavajú alebo ho so súhlasom Nájomcu užívajú.
9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie okolia Predmetu nájmu v rozsahu uvedenom v aktuálne platnom Všeobecne záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava - Lamač o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava - Lamač.
10. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu primerane označiť (vývesný štít, informačná tabuľa, reklamné nápisy).
11. Poverení zamestnanci Prenajímateľa a správcu majú právo za prítomnosti Nájomcu do predmetu nájmu vstupovať na účel kontroly stavu prenajatých priestorov, dodržiavania podmienok prenájmu, kontroly meračov energií a služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (v prípade, že sú nebytové priestory týmito zariadeniami vybavené).
12. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi spoluprácu a podporu pri organizovaní podujatí v prospech obyvateľov mestskej časti Bratislava – Lamač v rozsahu uvedenom v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Článok V. Osobitné ustanovenia o opravách

1. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady opravu strechy objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, najneskôr do 30.septembra 2013 s prihliadnutím na poveternostné podmienky počas opravy strechy.
2. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady najneskôr do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy opravu elektrických rozvodov predmetu nájmu a následné vyhotovenie revíznej správy, pričom pri jej príprave sa bude riadiť zásadou hospodárnosti. Rozsah opravy a jej cenu Nájomca prerokuje pred jej začatím s Prenajímateľom. Prenajímateľ po ukončení opravy elektrických rozvodov uhradí Nájomcovi náklady na túto opravu spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
3. Nájomca môže uskutočniť opravu elektrických rozvodov až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť, ktorá spočíva predovšetkým v prerokovaní návrhu opravy elektrických rozvodov a vydaní súhlasu s jej uskutočnením bez zbytočného odkladu.
4. Nájomca započíta cenu opravy elektrických rozvodov s nájomným tak, že každá splátka nájomného nasledujúca po ukončení opravy elektroinštalácie sa zníži o 50 % až do celej úhrady nákladov na opravu elektrických rozvodov z titulu započítania vzájomných záväzkov a pohľadávok, pričom posledná splátka bude zúčtovacia.

Článok VI. Sankcie

1. Ak Nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorý je vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľ na náhradu škody. V tomto prípade Prenajímateľ nie je v omeškaní s úhradou nákladov na opravu elektrických rozvodov podľa článku V. ods. 4 tejto Zmluvy.
2. Ak Nájomca neuhradí zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorý je vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľ na náhradu škody.
3. V prípade skončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane Nájomcu, ktoré sú porušením jeho povinností, predčasne pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v článku III. ods. 1 tejto Zmluvy, Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej splátke ročného nájomného podľa článku II. ods. 2 tejto Zmluvy.
4. Ak Nájomca neposkytne Prenajímateľovi spoluprácu a podporu podľa článku IV ods. 12 tejto Zmluvy, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každé porušenie tejto povinnosti.
5. Ak Prenajímateľ poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a nevykoná primeranú nápravu ani po písomnom upozornení Nájomcu na zistené porušenie povinností, Nájomca má právo požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každé takéto porušenie.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy je možné prijať len po dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov k tejto Zmluve.
2. Pri zániku Zmluvy o nájme si zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.
3. V ostatnom sa Zmluva riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatnými príslušnými právnymi predpismi.
4. Nájomca súhlasí s tým, že jeho osobné údaje budú vedené v informačnej databáze Miestneho úradu Bratislava Lamač a Prenajímateľ sa zaväzuje ich používať len v rozsahu nevyhnutom na dodržiavanie jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov..
5. Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží Nájomca a dve vyhotovenia Prenajímateľ (jedno vyhotovenie Zmluvy Prenajímateľ odovzdá správcovi nebytových priestorov na účel vyhotovenia predpisu platenia zálohových platieb).
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 01.06.2013.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že pri podpise tejto Zmluvy ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že sa riadne oboznámili s obsahom Zmluvy, Zmluva je uzavretá slobodne a vážne, ako prejav ich skutočnej vôle, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy vo forme sú prílohy
- a) Príloha č. 1: Výška a splatnosť úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu
 - b) Príloha č. 2: Ponuka spolupráce a podpory, ktorú Nájomca poskytol Prenajímateľovi v súťažnom návrhu zo dňa 14.06.2012 a ktoré Prenajímateľ prijíma.

V Bratislave dňa2013

V Bratislave dňa2013

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu :

.....
Ing. Peter Šramko
starosta mestskej časti Bratislava - Lamač

.....
LOPTA s. r. o.
Bc. Milan Boskovič, konateľ

Výška a splatnosť úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

Mandant: MČ Lamač, Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava

Mandatár: DUSPAMA, spol. s r.o., Nejedlého č.69, 841 02 Bratislava

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie NP a služieb s tým spojených

Objekt: DS Lamač, Malokarpatské námestie č. 7

Nájomca: LOPTA s.r.o., Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava

Zmena platí od	1.6.2013
Celková podlahová plocha	76,30 m ²
Štvrťročná úhrada za užívanie NP (nájom)	633,10 €
Štvrťročná záloha na:	
Dodávka tepla ÚK	430,00 €
- Dodávka teplej vody (TÚV)	5,00 €
- Vodné a stočné (SV)	101,90 €
Štvrťročná úhrada spolu :	1 170,00 €

Štvrťročná úhrada je splatná k 15. dňu prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka.

Mestská časť LAMAČ
 zast. fy. DUSPAMA, spol. s r.o.
 Správa bytového a energ. fondu
 Nejedlého č. 69
 841 02 BRATISLAVA

V Bratislave 07.05.2013

.....
 Prenajímateľ

.....
 Nájomca

Ponuka spolupráce a podpory

1. Spolupráca pri organizovaní MDD (sponzorský dar na občerstvenie pre deti a ceny do súťaží)
2. V spolupráci s OZ CULTUS SLAVICA organizácia rôznych kultúrnych podujatí
3. Po dohode poskytnutie priestorov Predmetu nájmu v prípade potreby Miestnemu úradu v rámci spoluorganizovania napr. posedení seniorov Mestskej časti Lamač napr. pri príležitosti životných jubileí, MDŽ, Vianočných sviatkov a rôznych iných akcií
4. Spoluorganizovanie premietania filmov pre deti z materských škôlok, ktoré patria do správy Mestskej časti alebo seniorov – poskytnutie technického zabezpečenia.
5. Zachovanie Predmetu nájmu ako nefajčiarskej prevádzky vhodnú aj pre posedenie mamičiek s malými deťmi. Rozšírenie sortimentu o zdravé čaje, bio koláčiky a malinovky pre malé deti.
6. Po dohode k akejkoľvek spolupráca s Miestnym úradom mestskej časti Lamač.

