



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 20.06.2013

20)

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. stanovisko KFPaD zo dňa 20.05.2013
4. prílohy

Zodpovedný:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Spracoval:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Bratislava, jún 2013

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 20.06.2013
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 od 01.07.2012. 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 ide o dodatočnú významnú zmenu 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 30.06.2013.

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 vykonal prenajímateľ na celom a opravu elektrických rozvodov vykoná prenajímateľ. Ak po dobu opravy elektroinštalácie nebude možné prevádzkovať vináreň, navrhujeme znížiť cenu nájmu za toto obdobie za celý predmet nájmu na 1 euro.

Prílohu č. 1 nájomnej zmluvy vystaví DUSPAMA s.r.o.

3.

Stanovisko Komisie financií, podnikateľských aktivít a dopravy

Komisia odporúča vychádzať zo zmluvy zo septembra a riešiť stav elektriny z financií miestneho úradu

4.

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.“).**

I.

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")

Článok I

Preambula

Prenajímateľ má záujem prenajať nájomcovi nebytové priestory špecifikované v článku II. tejto zmluvy a nájomca má záujem užívať tieto nebytové priestory pre svoje podnikateľské aktivity v súlade s touto zmluvou, preto sa zmluvné strany dohodli a uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov, bez skutkového alebo právneho omylu, nasledovne:

Článok II

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 prevádzkovanie vinárne.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v technickom stave, ktorý umožňuje užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel v zmysle platných revíznych správ vyhradených technických zariadení. Prenajímateľ fyzicky odovzdá nájomcovi predmet nájmu bez zbytočného odkladu a spoločne o tom vyhotovia zápis.
4. 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 III ods. 1 a 2 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 III

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

1. Ročné nájomné je určené sumou vo výške 2.532,40 € (slovom „dvetisícpäťstotridsaťdva euro a štyridsať centov za kalendárny rok“). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vopred v pravidelných štvrtročných intervaloch vo výške 633,10 € (slovom „šesťsto tridsaťtri euro a desať centov), a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (za prvý štvrťrok do 15. januára, za druhý štvrťrok do 15. apríla, za tretí štvrťrok do 15. júla, za štvrtý štvrťrok do 15. októbra príslušného kalendárneho roka).
2. Počas doby realizácie opráv podľa článku V ods. 2, ktoré je možné vykonať len počas prerušenia prevádzky vinárne, nájomca uhrádza nájomné vo výške 1 € za celý predmet nájmu.
3. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom svojho správcu, ktorým je v súčasnosti obchodná spoločnosť Duspama, spol. s r.o., Bratislava, nasledovné služby spojené s užívaním

nebytových priestorov: dodávka tepla, vodné, stočné, OLO. Výška, ako aj splatnosť služieb spojených s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Čísla účtov, na ktoré má nájomca platiť dohodnuté úhrady, oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu.

4. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ prostredníctvom Duspama spol. s r.o. každoročne, a to do 31. mája príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky alebo preplatky zo zálohových platieb sú splatné do 15 dní odo dňa predloženia príslušného vyúčtovania.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku zálohových platieb, a to v závislosti od zmeny cenových predpisov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cena nájmu, dohodnutú touto zmluvou, môže prenajímateľ v nadväznosti na cenový vývoj (zaznamenaný indexom zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky začiatkom každého roku nasledujúcim po uzatvorení tejto zmluvy pod položkou „miera inflácie“ v príslušnom roku, vypočítaným za obdobie predchádzajúceho roku) zvýšiť alikvotne o percento miery inflácie. Zmenu ceny nájmu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomnou formou o toto zvýšenie je účinné najskôr nasledujúcim dňom po doručení písomného oznámenia o zmene ceny.

Článok IV

Doba nájmu, skončenie nájomného vzťahu

1. Na základe dohody zmluvných strán je doba nájmu stanovená na dobu určitú, a to od 01.07.2013 do 30.6.2017
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, na ktoré by bol povinný 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, t.j. dňom 30.6.2017 (článok IV ods. 1 tejto zmluvy). 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 V

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. Za týmto účelom sa prenájomca zaväzuje vykonať opravu elektroinštalácie v predmete nájmu tak, aby elektroinštalácia vyhovovala súčasným technickým štandardom.
2. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu na vlastné náklady bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady a nedostatky uvedené v revízijských správach; to neplatí, ak tieto nedostatky alebo závady spôsobil nájomca.
3. 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 s výnimkou zabezpečenia príslušných revízijských správ. Príslušné revízne správy zabezpečí prenájomca s tým, že nájomca uhradí pomernú čiastku nákladov na vyhotovenie týchto revízijských správ v pomere podlahových plôch.
4. Nájomca hradí pomernú časť nákladov poistného zodpovedajúcu pomeru jemu prenajatých nebytových priestorov k pomeru priestorov prenajatých ostatným nájomcom v predmetnom objekte po výzve prenájomcu v rozsahu platných predpisov o poistení.
5. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na predmet nájmu alebo jeho trvanie.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
7. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu a na vlastné náklady. Ak si

- vykonanie príslušných stavebných úprav bude vyžadovať povolenie príslušného orgánu verejnej správy sa úseku stavebného konania, zabezpečí si ho nájomca na vlastné náklady.
8. Nájomca uhradí prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu jeho zavinením vznikla, alebo zavinením osôb, ktoré sa v predmete nájmu s jeho súhlasom zdržiavajú alebo ho so súhlasom nájomcu užívajú.
 9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie okolia nebytových priestorov 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).

Článok VI

Sankcie

1. V prípade porušenia povinností na strane nájomcu v súvislosti s meškaním platenia nájomného, zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ako aj úhrady nedoplatkov a preplatkov podľa článku III ods. 4 tejto zmluvy, každý z účastníkov tohto zmluvného vzťahu sa zaväzuje akceptovať dohodnutý sankčný poplatok vo výške 0,05 % za každý i začatý deň omeškania.,
2. Pri porušení ustanovenia uvedeného v článku II ods. 2 tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 210,-€ za každý i začatý mesiac trvania porušenia predmetného ustanovenia. Ostatné ustanovenia tejto Zmluvy nie sú týmto dotknuté.

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.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno prevezme nájomca a dve vyhotovenia zostávajú u prenajímateľa (jedno vyhotovenie zmluvy prenajímateľ odovzdá správcovi nebytových priestorov na účel vyhotovenia predpisu platenia zálohových platieb).
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s účinnosťou od 01.07.2013.
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 prílohy č. 2 je ponuka bonusov, ktorú nájomca poskytol prenajímateľovi zo dňa 14.06.2012 a ktoré prenajímateľ prijíma.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

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

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

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 koláčky a malinovky pre malé deti.
6. Po dohode k akejkoľvek spolupráca s Miestnym úradom mestskej časti Lamač.