



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 11.07.2013

7)

Návrh na nájom športovej haly na ulici Na barine 21 na základe výsledkov VOS alebo 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, júl 2013

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č./2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 20.06.2013
k návrhu na nájom športovej haly na ulici Na barine na základe výsledkov VOS

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. berie na vedomie

informáciu o priebehu verejnej obchodnej súťaže na prenájom športovej haly súp. č. 6519, LV č. 2093, postavenej na parcele č. 5499/4, LV č. 2074 v k. ú. Lamač

Variant I.

A. odmieta

všetky predložené návrhy na základe bodu 17 písm. b) verejnej obchodnej súťaže

B. schvaľuje

1. nájom objektu športovej haly na ulici Na barine 21 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 3500,00 eur ročne na dobu 10 rokov nájomcovi Paint Education, občianske združenie, so sídlom Heyrovského ul. č. 14, 841 03 Bratislava na účel prevádzkovania športových aktivít a kultúrno-spoločenských aktivít
2. návrh nájomnej zmluvy medzi mestskou časťou Bratislava – Lamač a PAINT EDUCATION, OZ

C. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že nájomca bude poskytovať bezplatné služby vo vymedzenom rozsahu obyvateľom mestskej časti Bratislava – Lamač a vloží do udržiavacích prác na predmete nájmu a do investícií do predmetu nájmu počas doby nájmu čiastku najmenej 80.000 eur

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Variant II.

A. schvaľuje

1. za víťaza verejnej obchodnej súťaže na nájom objektu športovej haly na ul. Na barine č. 21 PAINT EDUCATION, OZ

2. nájomnú zmluvu medzi mestskou časťou Bratislava – Lamač a PAINT EDUCATION, OZ
- s pripomienkami
 - bez pripomienok

2. Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava – Lamač na základe uznesenia č. 95/2013/VI zo dňa 20.06.2013 vyhlásila dňa verejnú obchodnú súťaž na najvhodnejší návrh na nájom objektu športovej haly na ulici Na barine v Bratislave.

Do verejnej obchodnej súťaže sa prihlásili dvaja záujemcovia:

1. Občianske združenie PAINT EDUCATION, Heyrovského 14, 841 03 Bratislava.
2. KARETA INVEST s.r.o., Votrubova 28, 821 09 Bratislava

Obaja uchádzači splnili podmienky pre účasť v súťaži.

Súťažné návrhy posudzovala komisia v zložení

Ing. Mgr. Radoslav Olekšák
Ing. Gabriela Bizoňová
MVDr. Pavol Čech
Mgr. Marta Janyšková
JUDr. Júlia Ondrišová
Ing. Daniel Valentovič, CSc.
Ing. Pavol Baxa
Ing. JUDr. Roland Marschal
Anna Jánošíková

Základná charakteristika súťažných návrhov

Uchádzač č. 1 PAINT EDUCATION, OZ

Účel nájmu:

1. Športové aktivity
 - a. bedminton, ping pong
 - b. joga, zumba, aerobik
 - c. bojové umenia (box, karate)
 - d. loptové hry (nohejbal, volejbal)
 - e. gymnastika pre deti
2. Kultúrno-spoločenské aktivity – poskytnutie priestorov pre rôzne kultúrno-spoločenské podujatia mestskej časti

Ročná cena nájmu 1 € za celý predmet nájmu a rok

Predpokladaná hodnota investícií 80.000 € (ročne 8.000 €)

Vecný zoznam investícií (rekonštrukcií, stavebných prác a udržiavacích prác):

1. nový náter strechy
2. utesnenie všetkých okien a výmena poškodených okien
3. výmena odkvapov, ktoré sú v havarijnom stave
4. inštalácia profesionálnej podlahy

Uchádzač č. 2 KARETA INVEST s.r.o.

Účel nájmu:

Športové aktivity

1. bedminton (priorita),
2. stolný tenis
3. gymnastika
4. iné (jóga, pilates a pod.)

Ročná cena nájmu 10.000 € za celý predmet nájmu a rok

Predpokladaná hodnota investícií 75.000 € (z toho 65.000 € započítať s nájomným)

Vecný zoznam investícií (rekonštrukcií, stavebných prác a udržiavacích prác):

1. rekonštrukcia a náter strechy
2. rekonštrukcia obvodového plášťa a tepelnej izolácie objektu
3. oprava poškodeného vstupu do budovy
4. výmena svetelných zdrojov za energeticky menej náročné

Komisia po posúdení súťažných návrhov navrhla starostovi a miestnemu zastupiteľstvu vyhodnotiť súťažný návrh PAINT EDUCATION, OZ ako víťazný návrh. S návrhom komisie sa nestotožnili členovia komisie

Ing. Pavol Baxa z dôvodu nevýhodnosti pre mestskú časť,

Ing. Daniel Valentovič, CSc.,

Ing. JUDr. Roland Marschal.

Starosta mestskej časti nesúhlasí so záverom výberovej komisie z dôvodu ekonomickej výhodnosti.

Porovnanie ekonomickej časti ponúk

	Nájomné za celú dobu nájomu(€)	Investície (€)	Započítanie investícií (€)	Náklady na užívanie pozemku (€)	Finančný výnos pre MČ za dobu nájomu (€)
PAINT EDUCATION, OZ	10	80000	0	32000	48010
KARETA INVEST s.r.o.	100000	75000	65000	32000	78000

Z predloženého prepočtu vyplýva, že ponuka uchádzača KARETA INVEST s.r.o. je za celú dobu nájmu finančne výhodnejšia o 30000 € oproti PAINT EDUCATION, OZ.

Ďalším problémovým okruhom týkajúcim sa ekonomickej výhodnosti je rozsah prác, ktoré majú byť vykonané v rámci rekonštrukcie, stavebných prác a udržiavacích prác. V tejto časti KARETA INVEST s.r.o. ponúka aj pri celkovo nižšom finančnom objeme väčší rozsah prác, ktoré sú z hľadiska technického stavu objektu naliehavejšie. Ponuka PAINT EDUCATION, OZ vyvoláva pochybnosti o tom, či takto deklarovaný objem prác nie je finančne nadsadený.

Spracovateľ materiálu má zato, že výhodnejšia štruktúra účelu nájmu za týchto ekonomických podmienok nevyváži ekonomickú časť ponuky, a teda ponuka PAINT EDUCATION, OZ nie je pre mestskú časť výhodná.

Príprava nájomnej zmluvy

Uchádzačovi, ktorý bol komisiou navrhnutý ako víťazný uchádzač, bol zaslaný na pripomienkovanie návrh nájomnej zmluvy, ktorý ideovo vychádzal z nájomnej zmluvy s predchádzajúcim nájomcom objektu športovej haly. Tento návrh nájomnej zmluvy bol konzultovaný s advokátskou kanceláriou.

Komisiou navrhnutý víťazný uchádzač odmietol o tomto návrhu rokovať s odôvodnením že to nie je návrh zmluvy dohodnutý na finančnej komisii (t.j. zmluva s predchádzajúcim nájomcom). Na základe tohto mailu mu bol zaslaný návrh zmluvy, v ktorom boli vyznačené zmeny a odchýlky od nájomnej zmluvy s predchádzajúcim nájomcom. Zároveň bol tento komisiu navrhnutý víťazný uchádzač upozornený, že pôvodná nájomná zmluva je na viacerých miestach neaktuálna, prežitá, nezohľadňuje aktuálne skúsenosti mestskej časti ako prenajímateľa a nedostatočne chráni oprávnené záujmy mestskej časti. Zároveň obsahuje viaceré významné ustanovenia, ktoré sú v priamom rozpore s podmienkami verejnej obchodnej súťaže.

Spracovateľ návrhu za týchto podmienok nemôže prebrať zodpovednosť za vecnú a právnu správnosť návrhu nájomnej zmluvy, ktorá by nezohľadňovala aktuálny stav skúseností mestskej časti v oblasti nájmu nehnuteľností a nebytových priestorov, ako aj dôsledné premietnutie podmienok verejnej obchodnej súťaže do zmluvného vzťahu.

PAINT EDUCATION, OZ zaslalo pripomienky dňa 09.07.2013. Vznesené pripomienky budú prerokované dňa 10.07.2013 a výsledný návrh nájomnej zmluvy bude bezodkladne poskytnutý poslancom miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Lamač.

3.

Prílohy

1. Mailová komunikácia s predsedom PAINT EDUCATION, OZ
2. Pôvodný návrh zmluvy zaslaný PAINT EDUCATION, OZ
3. Návrh zmluvy zaslaný PAINT EDUCATION, OZ s vyznačením zmien a doplnkov voči nájomnej zmluve s predchádzajúcim nájomcom

roland marschal

Od: pavol baxa
Odesláno: 8. júla 2013 14:29
Komu: milan malik
Kopie: starosta; 'ondrisova@danubia.sk'; roland marschal; gbizonova@gmail.com
Předmět: RE:
Přílohy: Paint Education - SOFTWIS upravená 2013.doc; Paint Education SOFTWIS 2013.doc

Vážený pán Malík,

V prílohe Vám zasielam návrh nájomnej zmluvy, ktorej základom je nájomná zmluva s pôvodným nájomcom. S ohľadom na Vašu poznámku týkajúcu sa bezpredmetnosti prvého návrhu nájomnej zmluvy si Vám dovoľujem oznámiť, že náš návrh zmluvy vychádzal z pôvodnej nájomnej zmluvy, avšak pôvodná nájomná zmluva je na viacerých miestach neaktuálna, prežitá, nezohľadňuje aktuálne skúsenosti mestskej časti ako prenajímateľa a nedostatočne chráni oprávnené záujmy mestskej časti. Zároveň obsahuje viaceré významné ustanovenia, ktoré sú v priamom rozpore s podmienkami verejnej obchodnej súťaže.

Aby bolo zrejmé, aký je rozsah zmien, zasielam Vám upravené znenie nájomnej zmluvy s vyznačenými obsahovými zmenami oproti pôvodnej nájomnej zmluve, ktoré sa snaží maximálne priblížiť textu pôvodnej zmluvy, a znenie po zapracovaní naznačených zmien. Farebne nevyznačené texty sú pôvodné, žlté vyznačené texty vychádzajú z pôvodnej zmluvy, ale sú modifikované a modro vyznačené texty sú nové. Všade, kde to je relevantné, je v komentári odkaz na pôvodnú zmluvu.

Dovoľujem si Vás vyzvať na predloženie pripomienok k teraz zaslanému návrhu zmluvy alebo na zaslanie protinávrhu celej zmluvy najneskôr zajtra do 12.00 h. aby sme mohli Vaš návrh priložiť do pripravovaného materiálu na rokovanie mimoriadneho zastupiteľstva. Ak nepovažujete za vhodné na tento návrh zmluvy pripomienkami reagovať alebo predložiť iný návrh zmluvy, bude táto skutočnosť uvedená v materiáli na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Zároveň si Vás dovoľujem upozorniť, že spracovateľ a zodpovedná osoba nesú zodpovednosť za právnu a vecnú správnosť navrhnutého textu zmluvy.

S úctou

Ing. Pavol Baxa
prednosta MÚ
MČ Bratislava - Lamač
0917 803 066

Od: milan malik [mailto:bond.milanmalik@gmail.com]
Odesláno: 8. júla 2013 10:05
Komu: pavol baxa
Předmět: Re:

Dobrý deň

vzhľadom na to, že nám bola opäť zaslaná zmluva, ktorá nebola dohodnutá na finančnej komisii, pokladám za bezpredmetné takúto zmluvu ďalej rozoberať a dovoľujem si Vás požiadať o zaslanie zmluvy, ktorej znenie bolo dohodnuté na poslednej finančnej komisii.

s pozdravom

Malík

9.7.2013

Dňa 4. júla 2013 13:01, pavol baxa <baxa@lamac.sk> napísal(-a):
Vážený pán Malík,

V prílohe Vám zasielam sľúbený návrh nájomnej zmluvy na športovú halu. Prosím Vás o pripomienky k tejto zmluve v priebehu pondelka a zároveň Vás pozývam na rokovanie o týchto pripomienkach v pondelok o 15.30 h (v prípade potreby navrhnete iný termín). Snažili sme sa vychádzať z pôvodnej nájomnej zmluvy, ale aj na základe pripomienok advokátskej kancelárie je zmluva v niektorých častiach významnejšie pozmenená.

Zároveň Vás prosím o návrhy príloh č. 1 až 4.

Prajem Vám príjemný deň.

Ing. Pavol Baxa

prednosta MÚ

MČ Bratislava - Lamač

0917 803 066

P.s.: Ospravedlňujem sa za oneskorené zaslanie návrhu oproti môjmu sľubu, ale z kapacitných dôvodov som to nebol schopný pripraviť skôr. Ďakujem za pochopenie.