



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 25.04.2019

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií dňa: V komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa:	s c h v a ľ u j e 1.1 podmienky obchodnej verejnej súťaže na prenájom nehnuteľnosti – nebytových priestorov „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5 a nehnuteľnosti – pozemok zapísaný na LV č. 3001 parc. č. KN C 2224/3 s celkovou výmerou 1671 m ² , z ktorého predmetom nájmu je časť s výmerou 32 m ² , s najnižším podaním €
Vypracoval : JUDr. Andrea Kalinová	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Podmienky obchodnej verejnej súťaže Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov	1.2 V prípade neúspešnej obchodnej verejnej súťaže jej zopakovanie s rovnakými podmienkami u k l a d á vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž Z: prednostka MsÚ T: do 9. 5. 2019

DÔVODOVÁ SPRÁVA k materiálu

Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“

Legislatívne východiská:	§ 9a ods. 1 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb., § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Závisí od výsledku obchodnej verejnej súťaže
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb., § 281 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Dňa 22.08.2014 bola uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov na prenájom „Reštaurácia Tri ruže“ so spoločnosťou AGREX s.r.o. na dobu 5 rokov, na základe vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže. Výška ročného nájomného je 11.130,- €.

Nakoľko 22.8.2019 končí platnosť nájomnej zmluvy, predkladáme MZ návrh na schválenie podmienok OVS na prenájom týchto nebytových priestorov.

Ide o nebytové priestory „Reštaurácia Tri ruže“, ktoré sa nachádzajú v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5 a nehnuteľnosti – pozemok zapísaný na LV č. 3001 parc. č. KN C 2224/3 s celkovou výmerou 1671 m², z ktorého predmetom nájmu je časť s výmerou 32 m² na zriadenie letnej záhradky.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	10.04.2019	
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	11.04.2019	

M E S T O R O Ž Ň A V A
so sídlom Mestský úrad, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava
týmto vyhlasuje

OBCHODNÚ VEREJNÚ SÚŤAŽ

v súlade s ustanovením § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a § 281 Obchodného zákonníka, v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č./2019 zo dňa

na nájom nehnuteľností – nebytových priestorov „Reštaurácia Tri ruže“ vo vlastníctve mesta Rožňava v katastrálnom území Rožňava a príslušného pozemku:

- **nebytové priestory nachádzajúce sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5,**
- **pozemok v k.ú. Rožňava, parc. č. KN C 2224/3 - časť s výmerou 32 m², zapísaný na LV 3001.**

Popis nehnuteľnosti:

Nebytové priestory „Reštaurácia Tri ruže“ sa nachádzajú v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave. Nebytový priestor pozostáva z týchto priestorov:

- jedáleň,
- komunikačný priestor,
- kuchyňa,
- sklady potravín,
- sklady DKP a sklady čistiacich prostriedkov,
- šatne pre mužov a ženy,
- WC pre mužov a ženy,
- kancelária,
- vináreň,
- salónik,

o celkovej výmere 558,38 m² (viď. grafická príloha).

Pozemok parc. č. KN C 2224/3 s výmerou 32 m² je určený na zriadenie letnej záhradky ako súčasť reštaurácie.

Účel nájmu:

- prevádzkovanie reštauračných a kaviarenských služieb.

Doba nájmu:

- 5 rokov od podpísania nájomnej zmluvy.

Podmienky nájmu:

- v priestoroch počas doby nájmu nie je možné umiestniť hracie a výherné automaty,

- v prípade podujatí organizovaných mestom Rožňava poskytovať služby s 10% zľavou z cenníkovej ceny platnej v „Reštaurácii Tri ruže“,
- služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné, stočné) sa budú uhrádzať na základe zmluvného vzťahu medzi nájomcom a dodávateľom služby.

Podmienky súťaže:

1. Nájomná zmluva bude podpísaná s uchádzačom, ktorý ponúkne najvyššie nájomné. Účastníkmi môžu byť právnické osoby a fyzické osoby staršie ako 18 rokov, spôsobilé na právne úkony. Súťaže sa nesmú zúčastniť osoby, ktoré sa priamo podieľajú na príprave vyhlásenia súťaže, členovia súťažnej komisie, prizvané osoby a im blízke osoby. Účastníci musia mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči mestu Rožňava, organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom a zakladateľom je mesto.
2. Ponúknuté nájomné nesmie byť nižšie ako
3. Účastníci súťaže sú povinní zaplatiť zábezpeku vo výške 50 % z ročnej minimálnej výšky nájomného, t.j.na účet mesta Rožňava č. SK40 0200 0000 0000 2722 8582, vedený vo VÚB a.s., variabilný symbol 212 002.
4. Návrh do súťaže predkladá účastník do podateľne Mestského úradu v Rožňave v zapečatenej obálke s výzvou „neotvárať“, na ktorej je uvedené meno/názov a adresa/sídlo účastníka a označenie „Obchodná verejná súťaž na nájom nebytových priestorov Reštaurácie Tri ruže“.
5. Jeden účastník môže predložiť len jeden súťažný návrh.
6. V obálke účastník predloží:
 - doklad o zaplatení zábezpeky,
 - jednoznačnú identifikáciu účastníka s uvedením telefonického a/alebo emailového kontaktu,
 - ponuku ročného nájomného,
 - vyplnený a podpísaný návrh nájomnej zmluvy.
7. Obálka musí byť odovzdaná do podateľne Mestského úradu v Rožňave tak, aby jej prijatie mohlo byť zaevidované najneskôr dňa do 11.30 hod.
8. Návrh doručený po stanovenom termíne, resp. návrh, v ktorom nebude splnené niektorá zo stanovených podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený. Zo súťaže bude vyradený aj uchádzač, ktorý má nesplatené záväzky voči mestu Rožňava, organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom a zakladateľom je mesto.

9. Obhliadka nebytových priestorov sa uskutoční po dohode záujemcov na odbore právnom a správy majetku Mestského úradu v Rožňave, tel.č. 058/77 73 243, 058/77 73 246, 058/77 73 287.
10. Súťažné návrhy budú vyhodnotené komisiou menovanou primátorom mesta dňa o 14.00 hod. na Mestskom úrade v Rožňave. Vyhodnotenie súťaže je verejné a môže sa ho zúčastniť okrem účastníkov súťaže aj verejnosť.
11. Rozhodujúcim kritériom pri posudzovaní súťažných návrhov bude ponúknutá výška nájomného.
12. Vyhlasovateľ súťaže bude písomne informovať všetkých účastníkov súťaže o výsledku súťaže v lehote do 7 dní po overení zápisnice z vyhodnotenia súťaže primátorom mesta.
13. Účastník súťaže, ktorého návrh bude vybraný, zaplatí prvé nájomné znížené o zaplatenú zábezpeku a zvýšené o náklady vynaložené na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.
14. Účastníci nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou na obchodnej verejnej súťaži.
15. Neúspešným účastníkom súťaže sa vráti zábezpeka do 5 dní od oznámenia výsledkov súťaže.
16. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť všetky návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú, alebo predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku obchodnej verejnej súťaže.
17. Súťaž začína prvým dňom jej zverejnenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave a na webovom sídle mesta.

V Rožňave dňa

Michal Domik
primátor mesta

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Rožňava, zastúpené Michalom Domikom, primátorom mesta

Sídlo: Šafárikova 29, 048 01 Rožňava

IČO: 00 328 758

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK40 0200 0000 0000 2722 8582

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:
.....
.....
.....
.....

(ďalej len „nájomca“)

týmto uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov na
základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rožňave č./2019 zo dňa

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5 a nehnuteľnosti – pozemok zapísaný na LV č. 3001, parc. č. KN C 2224/3 s celkovou výmerou 1671 m², z ktorého predmetom nájmu je časť s výmerou 32 m².
2. Prenajímaný nebytový priestor pozostáva z nasledovných priestorov: jedáleň, komunikačný priestor, salónik, kuchyňa, sklady potravín, sklady DKP a sklady čistiacich prostriedkov, šatne pre mužov a ženy, WC pre mužov a ženy, vináreň, kancelária.
Prenajímaný pozemok s výmerou 32 m² je určený na zriadenie letnej záhradky.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy dáva nebytový priestor „Reštaurácia Tri ruže“ so všetkými súčasťami a príslušenstvom do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania reštauračných a kaviarenských služieb.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú rokov odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.
2. Nájomca začal užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy obidvomi stranami, o odovzdaní ktorého bol vypracovaný protokol.

Čl. IV

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu zmluvy je stanovené vo výške € (slovom:) ročne.
2. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho účet v štvrťročných splátkach vo výške €. Nájomné za príslušný štvrťrok je splatné vopred vždy k poslednému dňu mesiaca predchádzajúceho štvrťroka a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude nájomcovi doručená do 20. dňa príslušného mesiaca.
3. V prípade, ak sa nájomný vzťah ukončí v priebehu štvrťroka, za ktorý už bolo zaplatené nájomné, bude toto nájomné za dobu, počas ktorej už nájom netrval, vrátené nájomcovi. Nájomné vráti prenajímateľ v lehote 30 dní od ukončenia nájmu.
4. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania určený podľa Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. V

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto služieb. Nájomca bude platby uhrádzať priamo dodávateľom služieb.
2. Za účelom zabezpečenia spôsobu úhrady podľa bodu 1 tohto článku sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
2. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý predmet zmluvy so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
4. Nájomca je povinný pri budovaní letnej záhradky dodržať Zásady ochrany pamiatkového územia – Pamiatková zóna Rožňava, ktoré vydal Krajský pamiatkový úrad Košice v decembri 2014.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, v ktorej si zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce zrealizované.
6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie majetku proti živelnéj udalosti.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
8. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom.
9. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu vzniknú užívaním nebytových priestorov.
10. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu neumiestní v objekte hracie a výherné automaty.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak si prenajímateľ písomne objedná poskytnutie služieb na podujatia organizované mestom Rožňava, poskytne tieto služby so zľavou 10% z cenníkovej ceny platnej v „Reštaurácii Tri ruže“ na každé takéto podujatie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - ba) z dôvodov podľa §9 ods. 2 písm. a) až g) zákona č. 116/1990 Zb.,
 - bb) ak prenajímateľ nevyhnutne potrebuje nehnuteľnosť na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním,
 - bc) ak dôjde k prevodu vlastníctva,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - d) odstúpením od zmluvy:
 - da) zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka,
 - db) zo strany prenajímateľa, ak nájomca nesplní podmienky dojednané v čl. VI bod 1 a 4 tejto zmluvy,
 - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
4. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca.
5. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých nájomca dostane jede rovnopis a prenajímateľ dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. K uzatvoreniu tejto zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č./2019 zo dňa
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Rožňave dňa

V Rožňave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

.....

Michal Domik
primátor mesta