

Materiál na rokovanie
Komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta
dňa **20. 11. 2017**

**Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu
nebytových priestorov v Domove seniorov Lamač**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v.r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov

Zodpovedný:

PaedDr. Miroslava Floriansová, MPH, v.r.
riaditeľka Domova seniorov Lamač

Spracovateľ:

PaedDr. Miroslava Floriansová, MPH, v.r.
riaditeľka Domova seniorov Lamač

**Kód uznesenia 5.3.5.
13.2.1.**

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ust. §9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nebytových priestorov vo výmere 155,61 m² (kuchyňa 30,18 m², technologické miestnosti 103,27 m², bufet a sklady 22,16 m²), súpisné číslo 2976, evidované na LV 867, parcelné čísla 599/7, 599/86, 599/87, 599/106, katastrálne územie Lamač, za účelom prípravy a podávania celodennej stravy pre prijímateľov sociálnych služieb a zamestnancov Domova seniorov Lamač za 250,00 eur/mesiac za celý predmet prenájmu.

Dôvodová správa

PREDMET NÁJMU:

Nebytové priestory kuchyne, skladových priestorov a bufetu, v rozsahu a výmere:

Priestor:	m²
1.02 Kuchyňa	30,18
Technologické miestnosti:	
1.03 Výdaj jedál	5,35
1.04 Umyváreň stôl riadu	5,35
1.05 Prípravňa	17,88
2.01 Manipulácia	14,84
2.02 Chodby (7,08+9,11+13,38)	29,57
2.03 Sklad obalov	2,85
2.04 Clad. sklad	4,19
2.05 Sklad	2,80
2.06 Sklad suchých potravín	6,42
2.07 Príprava zeleniny	3,19
2.08 Ovocie a zelenina	3,71
2.09 Šatňa	4,03
2.10 Sprcha	1,28
2.11 WC	1,81
	103,27
2.16 Miesto pre upratovanie a bielizeň	4,03
2.14 Hygienické zariadenie + predsieň	4,86
2.15 Bufet	13,27
	22,16
Nebytové priestory spolu:	155,61

ŽIADATEĽ:

Domov seniorov Lamač, Na barine 5, 841 03 Bratislava 47

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI:

Vnútorne priestory stavby súpisné číslo 2976, evidovaná na LV 867, parc. č. 599/7, 599/86, 599/87, 599/106, katastrálne územie Lamač.

ÚČEL NÁJMU:

Prenájom nebytových priestorov za účelom prípravy a podávania celodennej stravy pre prijímateľov sociálnej služby Domova seniorov Lamač.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Nájomné vo výške 250 eur/mesiac za celý predmet nájmu.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov a vo vzťahu k Zmluve o poskytovaní stravovacích služieb od 1.5.2018.

SKUTKOVÝ STAV:

Zariadenie pre seniorov Domov seniorov Lamač (ďalej iba „zariadenie pre seniorov“) je rozpočtovou organizáciou s právnou subjektivitou, ktorej zriaďovateľ je hlavné mesto SR Bratislava s kapacitou 195 miest.

Od 1.5.2009 je v zmysle zákona NR SR č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov zariadením pre seniorov.

V zariadení pre seniorov sa poskytuje sociálna služba:

- a) fyzickej osobe, ktorá dovŕšila dôchodkový vek a je odkázaná na pomoc inej fyzickej osoby, alebo
- b) fyzickej osobe, ktorá dovŕšila dôchodkový vek a poskytovanie sociálnej služby v tomto zariadení potrebuje z iných vážnych dôvodov.

Zariadenie pre seniorov poskytuje:

- a) pomoc pri odkázaní na pomoc inej fyzickej osoby,
- b) sociálne poradenstvo
- c) sociálnu rehabilitáciu
- d) ošetrovateľskú starostlivosť
- e) ubytovanie
- f) **stravovanie,**
- g) upratovanie, pranie, žehlenie a údržbu bielizne a šatstva,
- h) osobné vybavenie

Zariadenie pre seniorov je v zmysle zákona 448/2008 Z.z. povinné zabezpečiť stravovanie pre svojich prijímateľov sociálnej služby a ako zamestnávateľ taktiež zabezpečuje stravu pre svojich zamestnancov.

V súčasnosti má priestory prenajaté firma CITY GASTRO, s.r.o., Račianska 71, 831 02 Bratislava, ktorá sa stala víťazom verejného obstarávania a má platnú zmluvu do 30.4.2018. Vo februári - marci 2018 Domov seniorov zahajuje proces verejného obstarávania na poskytovateľa stravovacích služieb na ďalšie obdobie a víťaz tejto súťaže si prenajme uvedené priestory.

Návrh na nájom nebytových priestorov uvedený v návrhu uznesenia predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9 ods.9 písm. c) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

DOLOŽKA VPLYVOV:

Príjem vo výške 250,- €/mes. je na úrovni aktuálnej sumy nájmu za daný nebytový priestor. Bude príjmom rozpočtu zariadenia Domu seniorov Lamač v roku 2018 a 2019, počas trvania zmluvy.

Schválenie prípadu osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v Domove seniorov Lamač je potrebné z dôvodu, aby cena nájmu bola zrejماً v čase vyhlásenia súťaže na dodávateľa stravy pre klientov a zamestnancov zariadenia.

Ing. Eva Elefantová
oddelenie rozpočtu a kontrolingu

Návrh

Z M L U V A **o nájme nebytových priestorov** **uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových** **priestorov v znení neskorších predpisov**

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Domov seniorov Lamač**
Na barine5, 841 03 Bratislava IV
zastúpený: PaedDr. Miroslavou Floriansovou, riaditeľkou
Bankové spojenie: ČSOB, a.s
IBAN: SK68 7500 0000 0000 2589 6173
BIC: CEKOSKBX
IČO: 00896276
DIČ: 2020899859
d'alej len prenajíateľ

Nájomca:

zastúpený:
Bankové spojenie:
IBAN:
DIČ:
IČ DPH:

d'alej len nájomca

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v objekte Domova seniorov Lamač, Na barine 5, 841 03 Bratislava.

Čl. I **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ z titulu správy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory, nachádzajúce sa v katastrálnom území Bratislava Lamač, parcela č. 599/2, ul. Na barine, orientačné číslo 5, súpisné číslo 2976 zapísané na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 867 o celkovej ploche 155,61 m². Predmetom zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na dočasné užívanie kuchyne o výmere 30,18 m², skladov, technologických priestorov pre manipuláciu s materiálom, prípravu surovín a sociálnych zariadení o výmere 103,27 m², bufetu s príslušenstvom o výmere 22,16 m² (vid' príloha č. 1.)
2. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na prevádzkovanie kuchyne, skladov a pomocných priestorov pre prípravu stravy.
3. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory len pre prípravu a výdaj stravy pre obyvateľov a zamestnancov Domova seniorov Lamač a ďalšie osoby. Prenajaté priestory sú špecifikované v prílohe č. 1.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, príp. iné práva cudzej veci, nájomné práva alebo akokoľvek práva tretej osoby.
5. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi podľa protokolu o odovzdaní a prebratí do užívania nasledovný majetok:
 - priestory kuchyne, bufetu, skladov a sociálneho zariadenia (fotokópia projektovej dokumentácie budovy stravovacej prevádzky – príloha č. 2 zmluvy)
 - hmotný investičný majetok zabudovaný v kuchyni, bufete, skladoch a ostatných priestoroch – podľa prílohy č. 5 tejto zmluvy (technologické zariadenie).
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ku dňu účinnosti zmluvy vykonajú riadnu fyzickú inventarizáciu priestorov a technologického zariadenia podľa uvedených záznamov.

Čl. II

Práva a povinnosti prenájímateľa a nájomcu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady opravy spojené s udržiavaním objektu. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájímateľovi vykonanie týchto opráv.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájímateľovi potrebu opráv objektu, vznik porúch a havárií na budove stravovacej prevádzky Domova seniorov Lamač a umožniť ich odstránenie.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady pravidelne vykonávať štandardnú a rutinnú údržbu a opravy na jemu odovzdanom technologickom zariadení. Je povinný zabezpečovať pravidelné čistenie lapačov tuku, zabezpečiť čistotu odpadových vôd a byť súčinným pri odberoch kontrolných vzoriek odpadových vôd.
5. Prenajímateľ zabezpečuje na náklady nájomcu zákonné revízie elektrických a plynových zariadení.
6. a) Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

b) Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje na seba prevziať, zabezpečovať a vykonávať všetky povinnosti prenájímateľa ako vlastníka objektu, vyplývajúce z právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, hygienických predpisov, predpisov o ochrane životného prostredia, o likvidácii odpadov, ochrany celého zvereného hmotného investičného majetku a drobného hmotného majetku podľa odovzdávajúceho protokolu a predpisov, upravujúcich výkon predmetnej činnosti.
7. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonať periodické a mimoriadne inventúry prenajatého majetku.
8. Pri nesplnení povinností vyplývajúcich z bodu 3, 4 a 5 Čl. II, nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody a prípadné postihy vyvolané voči nemu v súvislosti s prevádzkovaním

kuchyne a príslušných priestorov, či voči Domovu seniorov Lamač.

9. V prípade, že nájomca bude užívať prenajaté priestory len obmedzene v dôsledku neplnenia si povinností prenajímateľa, vyplývajúcich z tejto zmluvy z bodu o predmete nájmu, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného podľa charakteru obmedzenia. Výšku zľavy stanovujú zmluvné strany osobitnou dohodou.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlasy príslušných orgánov verejnej správy v zmysle jednotlivých ustanovení stavebného zákona, na základe stavebného povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca predloží prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu a výšku predpokladaných investícií na povolené a vzájomne odsúhlasené stavebné úpravy.
11. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať odpisy z predmetu nájmu, ktorý mu bol z majetku Domova seniorov Lamač odovzdaný do dočasného užívania.
12. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajímať tretej osobe.
13. Prenajímateľ protokolárne odovzdáva a nájomca protokolárne preberá nebytový priestor a príslušné technologické zariadenie. Protokol o odovzdaní a prevzatí tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 4).

Čl. III

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného za prenajaté priestory je stanovená v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 45/2015 zo dňa 26. 02. 2015 a predstavuje čiastku 250,00 eur (slovom: dvestopäťdesiat eur) mesačne za celý predmet prenájmu.
 - cena za vodné a stočné – podľa projektovanej spotreby a ročného zúčtovania,
 - cena za teplo a teplú úžitkovú vodu – úhrada podľa skutočnej spotreby formou mesačných preddavkov a ročného vyúčtovania od dodávateľa tepla, firma BES, s.r.o.
 - cena za plyn – úhrada podľa skutočnej spotreby formou mesačných preddavkov a ročného vyúčtovania od dodávateľa SPP, a.s.
2. Mesačná záloha na teplo, teplú vodu, plyn, vodné a stočné sa stanovuje na 650 eur mesačne.
4. Elektrickú energiu si hradí nájomca – uzavrie zmluvu s dodávateľom – ZSE. Ostatné výdavky súvisiace s prevádzkovaním prenajatých priestorov si nájomca hradí z vlastných nákladov.
5. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu sa nájomca zabezpečí Zmluvou s OLO, a.s. na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnutú výšku nájomného a zálohu na energie podľa tejto zmluvy v mesačných splátkach v sume 250,- a 650,- eur vždy do 15. dňa v mesiaci za príslušný mesiac na účet prenajímateľa – Domova seniorov Lamač uvedeného na prvej strane tejto zmluvy.

7. V prípade, že sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2018 do 31.10.2019.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu na dobu určitú pred uplynutím času podľa podmienok uvedených v § 9 ods. 2 pís. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času podľa podmienok uvedených v § 9 ods. 3, pís. a) až c) zákona 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak nájomca:
 - a/ V rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu.
 - b/ Prestane poskytovať dohodnuté služby obyvateľom a zamestnancom Domova seniorov Lamač.
 - c/ Mešká s úhradou platieb nájomného a/alebo zálohovej platby za služby spojené s nájmom viac ako jeden mesiac. Prenajímateľ nie je povinný na túto skutočnosť písomne upozorniť.
 - d/ Užíva predmet zmluvy v rozpore s touto zmluvou.
 - e/ Užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle prenajímateľa o odstúpení dôjde nájomcovi. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v lehote určenej prenajímateľom, má prenajímateľ právo vypratať tieto priestory na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie alebo tovar v majetku nájmu do depozitu.

Čl. V **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a všeobecne platnými predpismi
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody

formou písomného dodatku, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám

4. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých 2 vyhotovenia sú pre nájomcu a 2 pre prenajímateľa.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

Prílohy:

1. Zoznam prenajímaných nebytových priestorov
2. Projektová dokumentácia stravovacej jednotky (fotokópia)
3. Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.
4. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
5. Inventúrny súpis zariadenia a vybavenia

V Bratislave dňa :

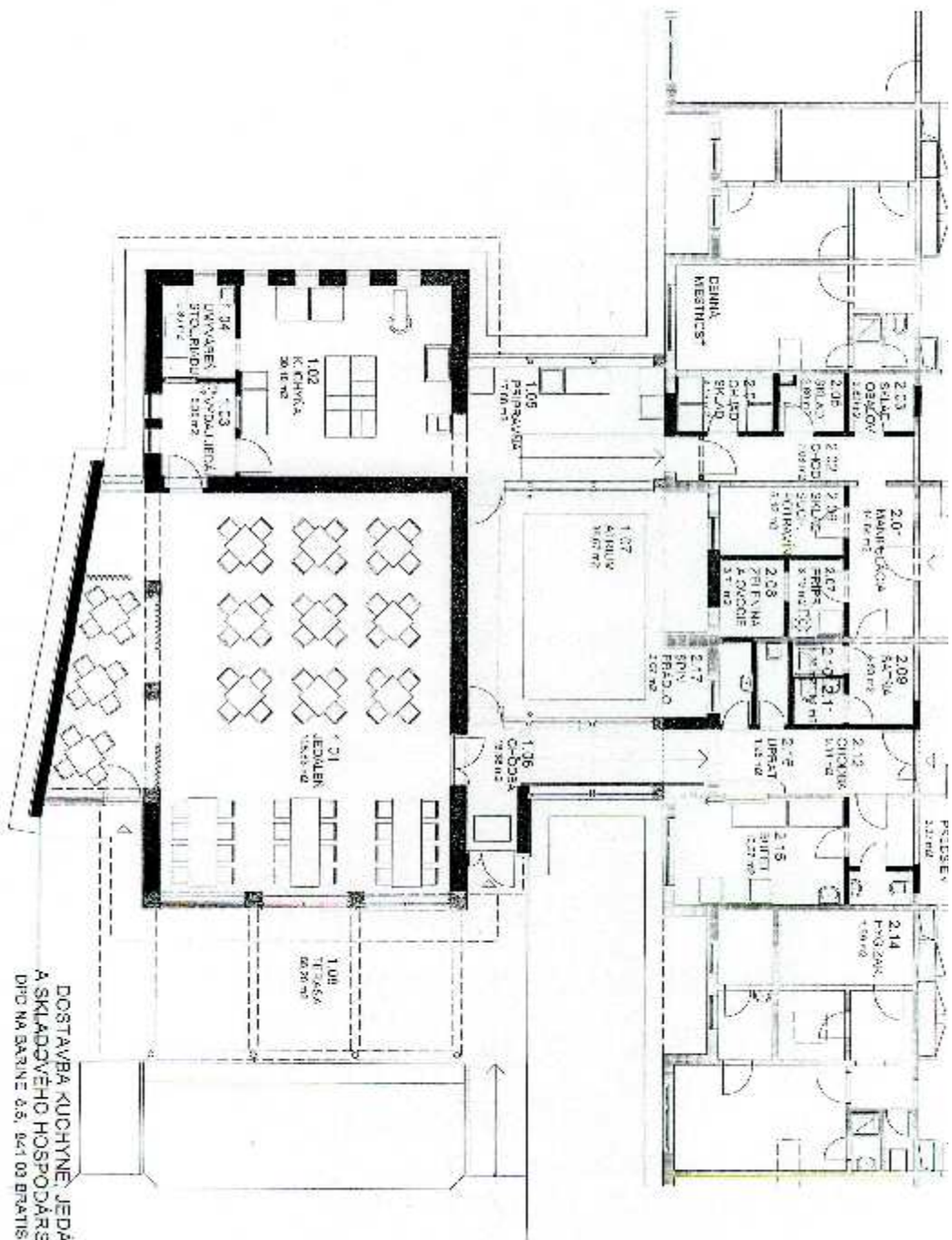
.....
Domov seniorov Lamač
PaedDr. Miroslava Floriansová, MPH
riaditeľka

.....
konateľ

PREDMET NÁJMU:

Nebytové priestory kuchyne, skladových priestorov a bufetu, v rozsahu a výmere:

Priestor:	m²
1.02 Kuchyňa	30,18
Technologické miestnosti:	
1.03 Výdaj jedál	5,35
1.04 Umyváreň stôl riadu	5,35
1.05 Prípravňa	17,88
2.01 Manipulácia	14,84
2.02 Chodby (7,08+9,11+13,38)	29,57
2.03 Sklad obalov	2,85
2.04 Clad. sklad	4,19
2.05 Sklad	2,80
2.06 Sklad suchých potravín	6,42
2.07 Príprava zeleniny	3,19
2.08 Ovocie a zelenina	3,71
2.09 Šatňa	4,03
2.10 Sprcha	1,28
2.11 WC	1,81
	103,27
2.16 Miesto pre upratovanie a bielizeň	4,03
2.14 Hygienické zariadenie + predsieň	4,86
2.15 Bufet	13,27
	22,16
Nebytové priestory spolu:	155,61



DOSTAVBA KUCHYNE, JEDÁLNE
 A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA
 DÚC NA BARRINE č.3, 841 09 BRATISLAVA