

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **11. 03. 2019**

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

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

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

Zodpovedná:

PaedDr. Miroslava Floriansová, MPH, v. r.
riaditeľka zariadenia Domov seniorov Lamač

Spracovateľ:

PaedDr. Miroslava Floriansová, MPH, v. r.
riaditeľka zariadenia Domov seniorov Lamač

marec 2019

Kód uznesenia: 5.3.
5.3.2.
5.3.5.
13.2.1.

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9, písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov vo výmere **133,12m²** (**technologické miestnosti 110,96 m²** v tom kuchyňa 30,18 m², **bufet a sklady 22,16 m²**), súpis. č. 2976, evidované na LV č. 867, parc. č. 599/7, 599/86, 599/87, 599/106, k. ú. 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 nájmu.

Dôvodová správa

Domov seniorov Lamač (ďalej len „DsL“) podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnych službách“), je povinný poskytovať stravu pre prijímateľov sociálnych služieb. DsL poskytuje stravu prijímateľom sociálnych služieb a zamestnancom zariadenia dodávateľským spôsobom.

Podľa zákona o sociálnych službách sú prijímaní prijímateľa sociálnej služby so stupňom odkázanosti IV, V a VI. V praxi to znamená, že ide o osoby z nízkou sebaobslužnosťou, ktorí nemajú záujem si variť stravu sami ale žiadajú poskytovanie stravy v zariadení. Tým sa vysúťažený finančný limit vyčerpá skôr, ako sa predpokladalo.

Verejným obstarávaním sa vysúťažil finančný limit 222 000 € s DPH na dobu 18 mesiacov (01.05.2018-31.10.2019). Aktuálne sa z finančného limitu vyčerpalo 120 248,80 €.

Z toho dôvodu je potrebné v čo najkratšom čase začať verejné obstarávanie na dodávateľa stravy pre klientov DsL, ktoré sa môže začať, keď bude schválená suma za prenájom – osobitý zreteľ, ktorý predkladáme.

PREDMET NÁJMU

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

	Priestor	m²
1.02	Kuchyňa	30,18
1.03	Výdaj jedál	5,35
1.04	Umývareň stol. riadu	5,35
1.05	Prípravňa	17,88
2.01	Manipulácia	14,84
2.03	Sklad obalov	2,85
2.05	Sklad	2,8
2.04	Chlad. sklad	4,19
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
2.02	Chodby	7,08
	Technologické miestnosti spolu	110,96
2.16	Miesto pre upratov. a prádlo	4,03
2.14	Hygien. zar. + predsieň	4,86
2.15	Bufet	13,27
	Bufet + sklady	22,16
	Spolu m²	133,12

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 a zamestnancov zariadenia.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO

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

DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú s firmou HOOTS, s.r.o. takisto aj Zmluva o poskytovaní stravovacích služieb od 1.5.2018 do 31.10.2019.

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.

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 HOOTS, s.r.o., Blumentálska 20, 811 07 Bratislava, ktorá sa stala víťazom verejného obstarávania a má platnú zmluvu do 31.10.2019. Domov seniorov v čase končiacej zmluvy zaháji 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 počas trvania zmluvy.

Ing. Eva Elefantová, v. r., oddelenie rozpočtu a kontrolling

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:

Prenajímateľ: **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 prenajímateľ

Nájomca: HOOTS s.r.o.
Blumentálska 20 Bratislava 81107
zastúpený: Peter Kubinec - konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka
IBAN: SK54 1100 0000 0029 2886 7778
DIČ: 2023387113
IČ DPH: SK 2023387113

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. Prenajímateľ 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 katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 867 o celkovej ploche 133,12 m². Predmetom zmluvy je prenájom 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 80,78 m², bufetu s príslušenstvom o výmere 22,16 m². (viď 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi vykonanie týchto opráv.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi 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 prenajímateľa 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. 1095/2018 zo dňa 22.02.2018 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.
3. Elektrickú energiu si hradí nájomca – uzavrie zmluvu s dodávateľom – ZSE. Ostatné výdavky súvisiace s prevádzkovaním prenajatých priestorov si nájomca hradí z vlastných nákladov.
4. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu nájomca zabezpečí zmluvou s OLO, a.s. na vlastné náklady.
5. Nájomca za 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.
6. 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. 1095/2018
4. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
5. Inventúrny súpis zariadenia a vybavenia

V Bratislave dňa: 30.04.2018

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

.....
Peter Kubinec
konateľ
HOOTS,s.r.o.

Príloha č. 1

PREDMET NÁJMU

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

	Priestor	m2
1.02	Kuchyňa	30,18
1.03	Výdaj jedál	5,35
1.04	Umývareň stol. riadu	5,35
1.05	Prípravňa	17,88
2.01	Manipulácia	14,84
2.03	Sklad obalov	2,85
2.05	Sklad	2,8
2.04	Chlad. sklad	4,19
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
2.02	Chodby	7,08
	Technologické miestnosti spolu	110,96
2.16	Miesto pre upratov. a prádlo	4,03
2.14	Hygien. zar. + predsieň	4,86
2.15	Bufet	13,27
	Bufet + sklady	22,16
	Spolu m²	133,12

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

Kód uznesenia 5.3.5.
13.2.1.

Uznesenie 1095/2018

zo dňa 22.02.2018

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §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), súpis. č. 2976, evidované na LV č. 867, parc. č. 599/7, 599/86, 599/87, 599/106, k. ú. 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 nájmu.