

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a
rozvoja bývania
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **10. 2. 2015**

Návrh prenájmu nebytových priestorov v Domove seniorov Lamač ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh zmluvy

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

Ing. Ľubomír Lišuch, v. r.
ekonóm zariadenia

február 2015

Návrh uznesenia

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania

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 133,12 m² (kuchyňa 30,18 m², technologické miestnosti 80,78 m², bufet a sklady 22,16 m²), súpisné číslo 2976, evidované na LV 867, parcela č.: 599/7, 599/86, 599/87, 599/106, katastrálne územie Lamač za účelom prípravy a podávania celodennej stravy pre prijímateľov sociálnych služieb Domova seniorov Lamač za 418,00 eur/mesiac za celý predmet nájmu.

Dôvodová správa

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 upratovanie a prádlo	4,03
2.14	Hygienické zariadenie + predsieň	4,86
2.15	Bufet	13,27
	Bufet + sklady	22,16
	Nebytové priestory spolu m²	133,12

ŽIADATEĽ

Domov seniorov Lamač, Na barine 5, 841 03 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

Vnútorne priestory stavby súpisné číslo 2976, evidovaná na LV 867, parcela 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 sociálnych služieb Domova seniorov Lamač.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO

Nájomné vo výške: 418,00 Eur/mesačne za celý predmet prenájmu.

DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov a vo vzťahu k Zmluve o poskytnutí stravovacích služieb od 01.05.2015.

ZDÔVODNENIE OSOBITNÉHO ZRETEĽA

Materiál je predkladaný ako osobitný zreteľ z dôvodu, že ide verejnoprospešný dôvod sociálneho charakteru. Schválením navrhovanej sumy za prenájom nebytových priestorov dokáže víťaz verejného obstarávania na dodávku stravy dodávať stravu prijímateľom sociálnych služieb vo výške dennej stravnej jednotky v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2014 o úhradách za poskytovanie sociálnych služieb. V prípade prenajatia nebytových priestorov za cenu určenú Rozhodnutím primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 je zrejmé, že tento postup by bol neprímerane nákladný a nebolo by možné dodržať výšku dennej stravnej jednotky podľa citovaného nariadenia.

SKUTKOVÝ STAV

Zariadenie pre seniorov Domov seniorov Lamač (ďalej len „zariadenie“) je rozpočtovou organizáciou s právnou subjektivitou, ktorej zriaďovateľ je hlavné mesto SR Bratislava o kapacite 205 miest.

V zariadení pre seniorov sa o. i. poskytuje celodenné stravovanie pre prijímateľov sociálnych služieb, ako súčasť sociálnej služby. Zároveň je zariadenie ako zamestnávateľ povinné zabezpečiť stravu pre svojich zamestnancov.

V súčasnosti má priestory prenajaté firma HOOTS, spol. r. o., ktorá sa stala víťazom verejného obstarávania a má platnú zmluvu do 30.04.2015. **V januári 2015 zariadenie zahájil proces verejného obstarávania na poskytovateľa stravovacích služieb na ďalšie obdobie a víťaz tejto súťaže si prenajme uvedené priestory.**

Súčasný stav prenájmu nebytových priestorov v zariadenia sociálnych služieb:

ZARIADENIE	veľkosť prenajatých nebytových priestorov v m ²	cena za m ² prenájom na mesiac v eur	cena za celý nebytový priestor za mesiac	cena za prenájom na rok v eur
<i>bývalé domovy dôchodcov (DD), 100% odoberanie stravy klientami</i>				
ARCHA	165,99	5	829,95	9 959,40
Petržalský domov seniorov	zariadenie má vlastnú kuchyňu			
Domov jesene života	300	5	1 500	18 000
GERIUM	zariadenie nemá vlastnú kuchyňu, stravu dováža			
Priemer za DD		5		
<i>bývalé domovy – penzióny pre dôchodcov (DPD), vybavené samostatnými kuchynskými kútmi a kuchynkami, stravu odoberá minimum klientov (cca 20 až 30% klientov)</i>				
Dom tretieho veku	418,39	3,14	1 314,82	15 777,87
Domov pri kríži	297	1,40	415,80	4 989,60
Dom seniorov Lamač (terajší stav)	133,12	1,12	150	1 800
Priemer za DPD		1,88		
PRIEMER SPOLU		3,14		

Zariadenie Domov seniorov Lamač je bývalý domov – penzión pre dôchodcov, ktorý je vybavený samostatnými kuchynkami, preto si klienti prevažne pripravujú stravu sami, t. z. nepoberajú stravnú jednotku z kuchyne zariadenia. Preto je počet odoberaných jedál v tomto type zariadenia o cca 2/3 nižší ako v bývalých domovoch dôchodcov. Cena za prenájom nebytových priestorov v bývalých penziónoch za m² len 1,88 eur/mesiac. Z toho dôvodu navrhujeme vychádzať z celkového priemeru prenájmu nebytových priestorov vo všetkých zariadeniach sociálnych služieb za m², t. j. 3,14 eur/mesiac.

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.

(Návrh)
ZMLUVA č./2015
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava I
zastúpený: JUDr. Ivo Nesrovnalom, primátorom
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
Číslo účtu: 25829413/4500
IČO: 00603481
DIČ: SK 2020372596
ďalej len „vlastník objektu“

a

Domov seniorov Lamač
Na barine5, 841 03 Bratislava IV
zastúpený: PaedDr. Miroslavou Floriansovou, riaditeľkou
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 25834773/7500
IČO: 00896276
DIČ: 2020899859
ďalej len „prenajíateľ“

Nájomca:

zastúpený:
Bankové spojenie:
číslo účtu:
DIČ:
IČ DPH:
ďalej 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 vlastníctva 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 o celkovej ploche 133,12 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 80,78 m², bufetu s príslušenstvom o výmere 22,16 m².

2. Predmetom 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. Prenajíateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajíateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, príp. iné práva cudzej veci, nájomné práva alebo akokoľvek práva tretej osoby.
5. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi podľa protokolu o odovzdaní a preberá do užívania nasledovný majetok:
 - a) priestory kuchyne, bufetu, skladov a sociálneho zariadenia (fotokópia projektovej dokumentácie budovy stravovacej prevádzky – príloha č. 1 zmluvy)
 - b) hmotný investičný majetok zabudovaný v kuchyni, bufete, skladoch a ostatných priestoroch (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 prenajíateľa a nájomcu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady opravy spojené s udržiavaním objektu. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajíateľovi vykonanie týchto opráv.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi 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. Prenajíateľ zabezpečuje na náklady nájomcu zákonné revízie elektrických a plynových zariadení.
6. 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.

7. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje na seba prevziať, zabezpečiť 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.
8. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonať periodické a mimoriadne inventúry prenajatého majetku.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať odpisy z predmetu nájmu, ktorý mu bol z majetku Domova seniorov Lamač odovzdaný do dočasného užívania.
13. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajímať tretej osobe.
14. 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. 2).

Čl. III

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného za prenajaté priestory je stanovená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a dohodou zmluvných strán.
2. Členenie výšky úhrady:
 - a) cena spolu za nájom všetkých priestorov je 418,00 €/mesiac,
 - b) cena za vodné a stočné – podľa projektovanej spotreby a ročného zúčtovania,
 - c) 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.
 - d) cena za plyn – úhrada podľa skutočnej spotreby formou mesačných preddavkov a ročného vyúčtovania od dodávateľa SPP, a. s..

3. Mesačná záloha na teplo, teplú vodu, plyn, vodné a stočné sa stanovuje na 418,00 eur mesačne.
4. Elektrickú energiu si hradí nájomca – uzavrie zmluvu s dodávateľom, vysúťaženým hlavným mestom SR Bratislava.
5. Ostatné výdavky súvisiace s prevádzkovaním prenajatých priestorov si nájomca hradí z vlastných nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnutú výšku nájomného a zálohu na energie podľa tejto zmluvy v mesačných splátkach v sume a eur vždy do 15. dňa v mesiaci za príslušný mesiac na účet 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. 2015 do
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu na dobu určitú pred uplynutím času podľa podmienok uvedených v § 9 ods. 2 písm. 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, písm. a) až c) zákona 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá 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 prípadoch a) až e) 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, Všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy o nájme nebytových priestorov v objektoch vo vlastníctve Hlavného mesta v platnom znení 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 6 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých 2 vyhotovenia sú pre nájomcu a 4 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. Živnostenský list nájomcu
2. Projektová dokumentácia stravovacej jednotky (fotokópia)
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
4. Inventúrny súpis zariadenia a vybavenia

V Bratislave dňa2015

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

.....
nájomca

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal LL.M.
primátor
Hlavného mesta SR Bratislavy

Príloha č. 1

