

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2023

K bodu programu

**Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov v budove
Mestského divadla (34,56 m²)**

Materiál obsahuje:

- 1 Návrh na uznesenie
- 2 Dôvodová správa
- 3 Materiál

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Michal Vidan

Žilina, 26.09.2023

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2023

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

zámer prenechať nebytové priestory, nebytový priestor o výmere 23,60 m², spoločné priestory o výmere 10,96 m², spolu vo výmere 34,56 m² ktorý sa nachádza na 3 poschodí budovy zapísanej na LV č. 1100 súpisné číslo 1, pozemok register „C“, parcela č. 5, katastrálne územie Žilina, formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:

- a) nájom sa uzatvára na dobu 3 roky s účinnosťou od 1.1.2024,
- b) minimálna akceptovaná výška nájmu je stanovená na 240,00€ bez DPH / mesiac,
- c) náklady za služby poskytované s prenájomom/mesiac/celý predmet prenájmu (v priemernej celkovej výške cca 42,00 € s DPH/mesiac)
- d) vybraný nájomca bude na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu zo strany prenajímateľa zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov,
- e) vybavenie prenajímaných priestorov je vo vlastníctve prenajímateľa a je predmetom budúce nájomného vzťahu,
- f) účastník súťaže predloží svoj návrh, ktorý musí obsahovať najmä:
 1. navrhovanú výšku nájmu, pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mestského divadla je 240,00 bez DPH / mesiac ,
 2. jednoznačnú identifikáciu účastníka spolu s uvedením emailového a telefonického kontaktu,
 3. vyhlásenie, že účastník súhlasí s podmienkami súťaže
- g) návrhy budú podávané poštou alebo osobne na adresu: Mestské divadlo, so sídlom Horný val 3, 010 01 Žilina,
- h) lehota na podávanie návrhov: do 15 dní od zverejnenia oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke vyhlasovateľa,
- i) lehota na oznámenie vybranej ponuky: do 15 dní od konania zasadnutia výberovej komisie, ktorá vyberie najvhodnejšiu ponuku v zmysle súťažných podmienok,

- j) pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky budú rozhodujúcim kritériom navrhovaná výška ceny nájomného. Vyhlasovateľ je zároveň oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najviac vyhovuje,
- k) podmienkou k podpisu nájomnej zmluvy pre úspešného účastníka bude uhradenie všetkých záväzkov účastníka po lehote splatnosti voči vyhlasovateľovi,
- l) v prípade, že úspešný účastník nevstúpi do právneho vzťahu s vyhlasovateľom na predmet súťaže, vyhlasovateľ bude rokovať s ďalším účastníkom v poradí, v akom boli návrhy vyhodnotené,
- m) Mestské divadlo ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž zrušiť. Mestské divadlo si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky,
- n) Mestské divadlo je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (za neúspešné vyhodnotenie sa považuje najmä odmietnutie všetkých predložených ponúk, nepredloženie žiadnej ponuky), pričom Mestské divadlo je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke je Mestské divadlo oprávnené ponúknuť prenájom priestorov za primeranú cenu zníženú maximálne o 20% z minimálnej ceny akceptovanej zo strany Mestského divadla - zámer prenechať nebytové priestory, nebytový priestor o výmere 23,60 m², spoločné priestory o výmere 10,96 m², spolu vo výmere 34,56 m², ktorý sa nachádza na 3 poschodí budovy zapísanej na LV č. 1100 súpisné číslo 1, pozemok register „C“, parcela č. 5, katastrálne územie Žilina.

Dôvodová správa

V zmysle ustanovení §281 - §288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) ako aj v súlade s čl. 12 ods. 3 písm. b), čl. 12 ods. 8 a primerane aj s použitím čl. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina sa predkladá návrh na schválenie zámeru prenechania nebytových priestorov, o výmere 23,60 m², spoločné priestory o výmere 10,96 m², spolu vo výmere 34,56 m² ktorý sa nachádza na 3 poschodí budovy zapísanej na LV č. 1100 súpisné číslo 1, pozemok register „C“, parcela č. 5, katastrálne územie Žilina, do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže.

Uvedené nebytové priestory má v súčasnosti v nájme nájomca PUBLIC VISION s. r. o., 010 01 Žilina. Nájomná zmluva so súčasným nájomcom bude ukončená uplynutím doby, na ktorú bola zmluva dojednaná. V časovej nadväznosti bude nastavená účinnosť novej nájomnej zmluvy uzatvorenej s víťazným uchádzačom.

V súlade s čl. 8 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, ak mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí schváli zámer prenajať majetok na základe verejnej obchodnej súťaže spolu s podmienkami, Mestské divadlo v súčinnosti s Mestským úradom zabezpečí:

- a) oznámenie o zámere prenajať vec z majetku mesta na základe verejnej obchodnej súťaže a zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke Mestského divadla.

Po schválení predkladaného zámeru a rámcových podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom bude vyhlásená obchodná verejná súťaž vrátane všetkých formálno-procesných náležitostí. Výber najvhodnejšej ponuky sa uskutoční v súlade s čl. 8 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom najmenej 5 členná výberová komisia, ktorú menuje primátor mesta, pričom 2 členovia komisie sú menovaní z poslancov mestského zastupiteľstva. Výberová komisia vyberie po dôkladnom zhodnotení nastavených kritérií víťazný návrh uchádzača, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva.

Pri určení minimálnej ceny sa vychádzalo z ceny, za ktorú sa obvykle prenajíma nehnuteľnosť, t. j. z ceny nájomného, ktorá bola dohodnutá s pôvodným nájomcom.

Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si môže v zmysle ustanovenia §287 ods. 2 Obchodného zákonníka vyhradiť právo neprijat' žiaden návrh, t. j. nebude viazaný povinnosťou nejaký návrh vybrať.

Mestské divadlo je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (odmietnutie všetkých predložených ponúk, nepredloženie žiadnej ponuky), pričom Mestské divadlo je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke je Mestské divadlo oprávnené ponúknuť prenájom priestorov za primeranú cenu zníženú maximálne o 20% z minimálnej ceny akceptovanej zo strany Mestského divadla.

Materiál

1. Návrh zmluvy o podnájme nebytových priestorov

NÁVRH ZMLUVY č.
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami

PRENAJÍMATEĽ: **Mesto Žilina**
Sídlo: MsÚ, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 000321796
DIČ: 2021339474

V mene ktorého v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí koná:

Príspevková organizácia: **Mestské divadlo Žilina**
Sídlo: Horný Val 3, 010 01 Žilina
V zastúpení: Mgr. Michal Vidan – riaditeľ
IČO: 30229839
DIČ: 2020668958
IČ DPH: SK2020668958
Bankové spojenie: Prima banka, a.s., pobočka Žilina
IBAN: SK43 5600 0000 00026 179 3002

(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA:

Sídlo:
Zastúpený:
IČO:
DIČ:
Zapísaný:

Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len nájomca)

PREAMBULA

Zmluvné strany prehlasujú, že údaje uvedené v záhlaví sú pravdivé a aktuálne. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vzájomne bez meškania oznámiť obchodnému partnerovi každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomí, že pri neoznámení tejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je, na základe zmluvy o výkone správy majetku zo dňa, správcom nehnuteľnosti v k. ú. Žilina zapísanej v Katastri nehnuteľností, správa katastra Žilina, na LV č. 1100 a to stavba budova Mestského divadla, súpisné číslo 3, pozemok register „C“ parcela č. 5 v katastrálnom území Žilina.
2. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom časti nehnuteľnosti budovy Mestského divadla Žilina a to nebytový priestor na 3 poschodí budovy Mestského divadla **o celkovej výmere 34,56m²**.

Kancelársky priestor – miestnosť č. 312 o celkovej výmere 23,60 m²
Spoločné priestory o celkovej výmere 10,96 m²

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor špecifikovaný v bode 2. tohto článku za účelom zabezpečenia vykonávania činností a predmete nájmu výlučne za podmienok ďalej dohodnutých.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu pre účely zriadenia komerčnej reklamnej kancelárie. Poskytovanie služieb v oblasti reklamy, marketingu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výhradne na účely dohodnuté touto zmluvou, v súlade s účelom tejto zmluvy a to najmä majetok hospodárne využívať, chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný, môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a preberá ho na dohodnutý účel.

Článok III. Nájomné, doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú s účinnosťou
2. Po dobu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi výšku nájomného, ktorá bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **EUR mesačne bez DPH** (slovom: eur), čo predstavuje ročné nájomné € bez DPH. Výška nájomného mesačne bude rozúčtovaná na EUR za prenájom priestorov a EUR s DPH paušálne stanovené energie a služby (elektrická energia EUR, vodné a stočnéEUR, plyn EUR, odvoz a likvidácia odpadu bez DPH).
3. Strany sa dohodli na úhrade nájomného mesačne, za aktuálny mesiac na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 7 dní. Splátka nájomného sa považuje za uhradenú dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade nedodržania termínu splatnosti má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Ak doba nájmu bude ukončená v priebehu mesiaca kalendárneho roka, výška nájomného sa nájomcovi neznižuje pomerne podľa skutočnej doby nájmu.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny výšky nájomného v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov.

7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ročná výška nájomného sa automaticky zvýši o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. O výške nového nájomného bude nájomca písomne informovaný. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy, v tomto prípade sa nebude uzatvárať dodatok k zmluve.
8. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu – prenajímateľ alebo nájomca môže skončiť nájom písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu s jednomesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
 - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - d) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu, alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu alebo obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním.
 - e) dôjde u prenajímateľa ku zmene, ktorá bude súvisieť s využitím daného priestoru pre potreby mesta alebo organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti.
10. Možné odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok IV. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na nasledovnom náhradnom spôsobe doručovania všetkých písomností, odosielaných v súvislosti s touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy: ak sa prostredníctvom pošty nepodarí doručiť písomnosť zaslanú doporučené s doručenkou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, považuje sa pre účely tejto zmluvy deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielajúcej strane za deň jej doručenia, a to i v prípade, keď sa adresát o jej doručovaní nedozvedel. Obdobne to platí aj pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre prenajímateľa je, alebo osobné odovzdanie zásielky proti podpisu v prenajatých kancelárskych priestoroch.
2. Nájomca berie na vedomie a akceptuje skutočnosť, že nasledujúcim dňom po ukončení platnosti nájomnej zmluvy nebude akýmkoľvek spôsobom využívať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

Článok V. Povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený prístup na predmet nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - starať sa o predmet tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať,
 - riadne a včas platiť nájomné,
 - nedávať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám,
 - užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel,
 - udržiavať čistotu v prenajatých a príslušných priestoroch,
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - platiť prenajímateľovi nájomné vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - zabezpečiť na vlastné náklady akúkoľvek potrebnú a nevyhnutnú údržbu predmetu nájmu,
 - starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda
 - umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným tretím osobám vykonať kontrolu nad dodržiavaním podmienok dohodnutých touto zmluvou,
 - akékoľvek stavebné úpravy vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - dodržiavať na predmete nájmu platné a záväzné bezpečnostné a protipožiarne predpisy
 - uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky alebo činnosti..
 - bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou, týkajúcou sa jeho fakturačných údajov (zmena sídla, názvu...)
 - uzamykať a kódovať vstupnú chodbu na III. poschodie, uzamykať vstup do budovy Mestského divadla
3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nedodržaním bezpečnostných, protipožiarnych a iných predpisov, ktoré vznikli na predmete nájmu.
4. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Poistenie vnesených vecí do predmetu nájmu je výlučne záležitosťou nájomcu. Prenajímateľ za ich stratu, alebo poškodenie nezodpovedá.

Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove mimo jemu prenajatých priestorov. Reklamy sú predmetom samostatnej písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom. V prípade porušenia tohto zákazu nájomcom, má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu v sume 5.000 € a to každý prípad porušenia jednotlivo.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,- € za každý deň omeškania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať estetickú úroveň celého predmetu nájmu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú pri zmene podmienok, za ktorých bola táto zmluva uzatvorená:
 - a. o tejto zmene sa písomne vzájomne informovať,
 - b. po vzájomnej dohode písomne vykonať úpravu príslušnej časti zmluvy.
3. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takom prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
6. Ako prejav súhlasu s celým obsahom tejto zmluvy ju zmluvné strany potvrdili svojimi podpismi.
7. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.
8. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Žiline dňa

.....
Prenajímateľ
Mgr. Michal Vidan – riaditeľ

.....
Nájomca