Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 08.02.2024 bod: 08.09.

08. Prevody a nájmy mestského majetku a návrhy na vyhlásenie OVS na nájom mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: Mgr. Štefan Gašparovič, referent právnik MsÚ Pezinok

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 9aa ods. 1 s použitím § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 ods. 2 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a Čl. 13 ods. 1 a Čl. 2 ods. 1 a Čl. 13 ods. 7 s použitím Čl. 8 Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Pezinok

schvaľuje

a) **dočasnú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta**
b) **spôsob nájmu nehnuteľného majetku mesta v objekte starej radnice v Pezinku formou obchodnej verejnej súťaže,**
c) **podmienky obchodnej verejnej súťaže a**
d) **určenie členov súťažnej komisie**

Predmet: nebytový priestor v objekte stavba súpisné číslo 1 na pozemku registra C parcelné číslo 4969, druh: zastavaná plocha a nádvorie, **Stará radnica**, zapísaná na LV 4234, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku lokalita: M. R. Štefánika 1, výmera 885 m2. Nebytový priestor č. 113 nachádzajúci sa na I.NP, **vo výmere 47,85 m^2**. V zmysle priloženej situácie (pôdorys).

Spoločné priestory WC na I.NP t.j. č. 124, č.125, č.126 (spolu 10,20 m^2), nie sú súčasťou výmery predmetu nájmu, nájomca ich má iba právo využívať.

Vyhlasovateľ a prenajímateľ: **Mesto Pezinok**, sídlo: Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ktoré je vlastníkom objektu Starej radnice
Minimálna výška nájomného: **140,00 EUR** (slovom stoštyridsať eur) **s DPH** za m^2 a rok (t.j. 6699 eur ročne s DPH).
Účel nájmu: prevádzkovanie administratívnych alebo obchodných činností
Doba nájmu: doba určitá, na obdobie 5 rokov

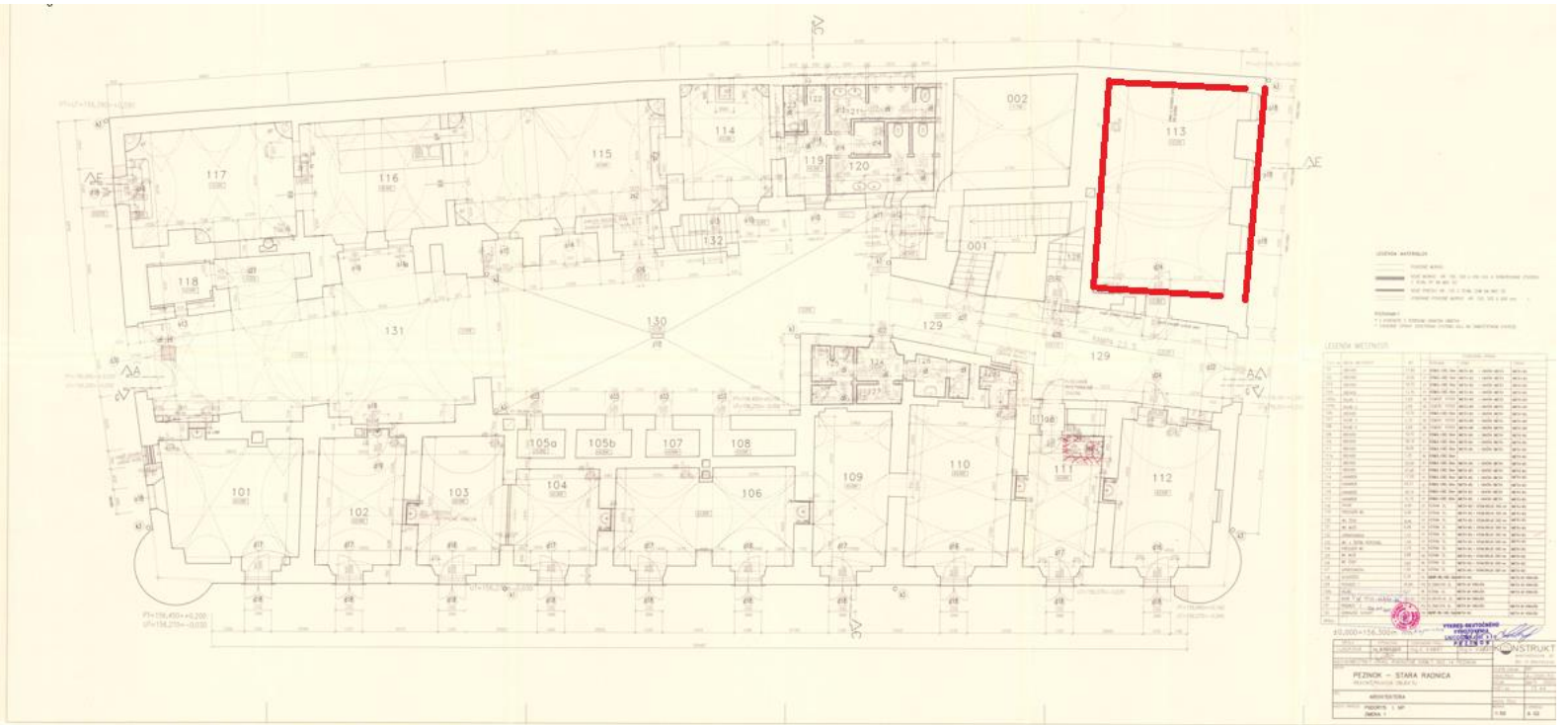
Kompletné podmienky OVS sú v samostatnom dokumente, ktorý je prílohou materiálu.

Dôvodová správa:

Predkladáme mestskému zastupiteľstvu návrh na rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta Pezinok, v zmysle kritérií článku 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok je priestor momentálne nevyužitý a užívaný na príležitostný nájom, máme za to, že:
a) nie je predmetný priestor potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskú činnosť mesta,
b) ekonomické náklady na údržbu a prevádzku daného priestoru nie sú pre mesto rentabilné
c) protihodnotou je získanie nájomného a možného zhodnotenia pri nájme
d) verejnoprospešným cieľom pri prenájme priestoru môže byť služba občanom

Navrhujeme schválenie nájmu nebytového priestoru č. 113 vo vlastníctve mesta, formou obchodnej verejnej súťaže a súčasne návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy k predmetu súťaže v znení uvedenom v schvaľujúcej časti tohto uznesenia.

Príloha:
01. Situácia I.NP (pôdorys)



Vyhlasovateľ súťaže

Mesto Pezinok

Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

podľa § 9aa ods. 1, § 9 ods. 2 písm. b) a § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka

vyhlasuje

obchodnú verejnú súťaž

na nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšieho návrhu na uzavretie **nájomnej zmluvy**, predmetom ktorej je odplatné prenechanie nehnuteľného majetku mesta do dočasného užívania nájomcovi, a to:
   nebytový priestor v objekte stavba súpisné číslo 1 na pozemku registra C parcelné číslo 4969, druh: zastavaná plocha a nádvorie, **stará radnica**, zapísaná na LV 4234, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: M. R. Štefánika 1, výmera 885 m2. Nebytový priestor č. 113 nachádzajúci sa na I.NP, **vo výmere 47,85 m^2**. V zmysle priloženej situácie (pôdorys).

2. **Vyhlasovateľ a prenajímateľ**: **Mesto Pezinok**, sídlo: Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ktoré je vlastníkom objektu Starej radnice.

3. **Minimálna požadovaná výška nájomného,** za ktorú sa predmet súťaže ponúka do nájmu je **140,00 EUR** (slovom stoštyridsať eur) **s DPH** za m2 a rok (t.j. 6699 eur ročne s DPH).

4. **Splatnosť nájomného:** Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, **vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

5. **Účel nájmu:** prevádzkovanie administratívnych alebo obchodných činností.

6. **Doba nájmu**: doba určitá, na obdobie 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy o nájme.

7. Vyhlasovateľ predmet nájmu prenecháva v stave ako stojí a leží a vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase vyhlásenia súťaže prázdny a nie je v užívaní iného nájomcu.

8. Vyhlasovateľ umožní obhliadku predmetu súťaže po predchádzajúcej dohode so záujemcom.

9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo súťaž kedykoľvek počas jej priebehu zrušiť alebo ukončiť súťaž ako neúspešnú.

10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nevybrať žiaden z predložených návrhov a právo odmietnuť súťažný návrh, aj keď bol doručený včas a splnil aj ostatné súťažné podmienky.

11. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť podmienky súťaže, predĺžiť lehotu na predkladanie návrhov alebo predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže. Zmena podmienok súťaže sa vykoná spôsobom a prostriedkami tak, ako bola vyhlásená.

12. Vyhlasovateľ nie je platcom DPH.

B. ČASOVÝ PLÁN SÚŤAŽE

1. Obchodná verejná súťaž je vyhlásená dňom zverejnenia vyhlásenia súťaže na úradnej tabuli mesta Pezinok, webovom sídle mesta Pezinok.

2. Záujemca má možnosť nahliadnuť do podkladov súťaže na adrese vyhlasovateľa, kontaktná osoba: Mgr. Štefan Gašparovič, telefonický kontakt: +421336901142, e-mail: stefan.gasparovic@msupezinok.sk

3. **Uzávierka podávania návrhov: vo štvrtok dňa 07.03.2024 do 9:00 hod.** (do uvedeného termínu musí byť návrh doručený vyhlasovateľovi).

C. SPÔSOB PREDKLADANIA NÁVRHU A JEHO NÁLEŽITOSTI

1. Súťaž o prenechanie majetku do nájmu sa uskutoční formou **predkladania návrhov na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov,** ktorej náležitosti, na ktorých mesto Pezinok trvá, sú uvedené v **časti D. Návrh nájomnej zmluvy** súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže.

2. Navrhovateľ je vo svojom návrhu povinný predložiť:
   - návrh nájomnej zmluvy (1x v elektronickej podobe ak sa návrh podáva elektronicky alebo v 3 písomných vyhotoveniach, ak sa návrh podáva listinnej podobe)
   - vyhlásenie, že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže,
   - vyhlásenie, že nemá akékoľvek finančné záväzky po lehote splatnosti a iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie voči mestu alebo voči ňou zriadeným alebo založeným právnickým osobám,
   - čestné vyhlásenie o dĺžke prevádzkovania činnosti, ktorá je účelom nájmu: .....

(ďalej spolu len „návrh“).

3. Vyhlasovateľ trvá na tom, že navrhovateľ predloží vyhlasovateľovi návrh nájomnej zmluvy v znení uvedenom v týchto súťažných podmienkach, ktorý bude tiež súčasťou (prílohou) vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže. Návrh nájomnej zmluvy poskytne vyhlasovateľ záujemcovi na požiadanie tiež osobne, e-mailom alebo poštou. Tento návrh nájomnej zmluvy považuje vyhlasovateľ za záväzný a nemenný. Do návrhu nájomnej zmluvy navrhovateľ **doplní** svoje **identifikačné údaje a cenu nájomného**, ktorú ponúka za predmet nájmu, pričom podľa tejto ceny bude posudzovaná výhodnosť predložených návrhov. V prípade, ak navrhovateľ nedodrží text návrhu nájomnej zmluvy, na ktorom vyhlasovateľ trvá, nebude jeho návrh zahrnutý do súťaže. Rovnako to platí, ak by navrhovateľ nepredložil všetky vyhlasovateľom požadované doklady.

4. Návrh na uzavretie zmluvy musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku. V prípade, že návrh alebo podklady priložené k návrhu na uzavretie zmluvy sú vyhotovené v inom ako slovenskom jazyku, musia byť úradne preložené do slovenského jazyka. Predložený návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov ako aj všetky prílohy návrhu musia byť zo strany záujemcu – **nájomcu podpísané a datované v listinnej podobe, v prípade podania cez elektronickú schránku musia byť podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom (kep) a datované.**

5. Návrh do obchodnej verejnej súťaže sa podáva cez **elektronickú schránku** alebo **v listinnej podobe, iba v prípade ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku**. Návrh podaný cez elektronickú schránku treba zaslať do elektronickej schránky mesta Pezinok a návrh v listinnej podobe je potrebné doručiť v zalepenej obálke na adresu vyhlasovateľa súťaže:

   Mesto Pezinok
   Mestský úrad Pezinok
   Radničné námestie 7
   902 14 Pezinok

   s viditeľným označením „**OVS – nájom – stará radnica, nebytový priestor č. 113 – NEOTVÁRAŤ!**“
   Navrhovateľ na obálke ďalej uvedie **svoje označenie a svoju presnú a úplnú adresu**.

6. Miesto určené pre podávanie návrhov vykoná zapisovanie poradia jednotlivých doručených návrhov s označením podacieho čísla, dátumom a čas prijatia návrhu, poradie návrhu a podpis zodpovedného zamestnanca.

7. Navrhovateľ môže predložiť do súťaže iba jeden súťažný návrh. Ak podá navrhovateľ viac návrhov, budú všetky návrhy zo súťaže vylúčené.

8. Ak návrh nebude spĺňať všetky povinné náležitosti, bude pri vyhodnocovaní návrhov zo súťaže vylúčený.

9. Predložený súťažný návrh je možné meniť a dopĺňať alebo ho odvolať iba do uplynutia termínu stanoveného v súťažných podmienkach pre predkladanie návrhov (teda do stanovenej lehoty na podávanie návrhov) avšak iba tak, že z tejto zmeny a doplnenia bude zrejmé, ktorý predložený súťažný návrh sa dopĺňa alebo mení a akým spôsobom. Ak zo zmeny alebo doplnenia tieto náležitosti zrejmé nebudú, nebude sa na nich prihliadať. Súčasťou každej zmeny a doplnenia musí byť podpísaný návrh nájomnej zmluvy.

10. Do súťaže nemožno zahrnúť návrh, ktorý nezodpovedá podmienkam súťaže alebo ho navrhovateľ predložil po lehote určenej v podmienkach súťaže. Zo súťaže sa tiež vylúči návrh navrhovateľa, na majetok ktorého bolo začaté exekučné konanie, vyhlásený konkurz, počas súťaže bolo proti navrhovateľovi začaté konkurzné konanie alebo reštrukturalizácia, alebo bol proti navrhovateľovi pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu, a tiež návrh navrhovateľa, ktorý má akékoľvek záväzky voči vyhlasovateľovi súťaže.

11. Navrhovateľ nemá právo na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.

12. Návrh na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorý záujemca predloží ako súčasť súťažného návrhu, musí obsahovať tieto náležitosti, na ktorých Mesto Pezinok trvá:

D. NÁVRH NÁJOMNEJ ZMLUVY

Prenajímateľ: **Mesto Pezinok**
sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
konajúce prostredníctvom: JUDr. Roman Mács, primátor
IČO: 00 305 022
DIČ: 2020662226
Bankové spojenie: SK88 0200 0000 0000 2272 7112, VÚB, a.s., pobočka Pezinok
webové sídlo: www.pezinok.sk
(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Nájomca:
Obchodné meno:
Sídlo:
Štatutárny zástupca:
IČO:
DIČ:
Zápis v OR:
(ak je nájomcom právnická osoba)

alebo:

Obchodné meno:
Miesto podnikania:
IČO:
DIČ:
Zápis v príslušnom registri:
(ak je nájomcom fyzická osoba-podnikateľ)
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísanej na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, ako stavba stará radnica so súpisným číslom 1, postavená na pozemku parc.reg. C-KN č. 4969, výmera 885 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: stará radnica ktorá sa nachádza na adrese M. R. Štefánika 1 (ďalej len „stavba“).

1.2. Mestské zastupiteľstvo v Pezinku na svojom zasadnutí dňa 08.02.2024 schválilo spôsob nájmu časti stavby (nebytových priestorov) uvedenej v bode 1.1. tohto článku zmluvy, ktorej nájom je predmetom tejto zmluvy, nájomcovi formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a súčasne schválilo aj podmienky obchodnej verejnej súťaže. Uznesenie MsZ č. .....tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Táto zmluva sa uzatvára

na základe vyhodnotenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže, a to medzi mestom Pezinok ako prenajímateľom a víťazom obchodnej verejnej súťaže vybratým v súlade so schválenými súťažnými podmienkami ako nájomcom.

Článok II.
Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa dočasne prenechať za odplatu predmet nájmu uvedený v bode 2.2. tohto článku nájomcovi do užívania a záväzok nájomcu predmet nájmu prevziať a užívať ho počas dohodnutej doby na dohodnutý účel za dohodnutých podmienok a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe uvedenej v článku I. Úvodné ustanovenia bod 1.1. a to konkrétne:

nebytový priestor v objekte stavba súpisné číslo 1 na pozemku registra C parcelné číslo 4969, druh: zastavaná plocha a nádvorie, **Stará radnica**, zapísaná na LV 4234, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: M. R. Štefánika 1, **výmera 885 m2**. **Nebytový priestor č. 113** nachádzajúci sa na I.NP, **vo výmere 47,85 m^2**.
(ďalej len „predmet nájmu“).

Situačný náčrt predmetu nájmu (pôdorys) tvorí ako príloha č. 2 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Spoločné priestory WC na I.NP t.j. č.124, č.125, č.126 (spolu 10,20 m^2), nie sú súčasťou výmery predmetu nájmu, nájomca ich má iba právo využívať.

2.3. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu pre účely administratívy a obchodných prevádzok a za účelom podnikateľskej činnosti nájomcu, a to ....., v súlade s predmetom podnikania nájomcu.

2.4. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prezrel a oboznámil sa so stavom predmetu nájmu pred uzavretím tejto zmluvy a nemá v tejto súvislosti žiadne pripomienky.

2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi a nájomca predmet nájmu prevezme na základe písomného preberacieho protokolu o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“), v ktorom sa opíše stav predmetu nájmu, súpis príslušenstva a inventáru, počtu kusov odovzdaných kľúčov, čo zmluvné strany potvrdia svojimi podpismi.

2.6. Prenajímateľ predmet nájmu prenecháva do nájmu ako stojí a leží.

Článok III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti zmluvy, na dobu 5 rokov (slovom: päť rokov).

3.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III, bod 3.1. tejto zmluvy.

3.3. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán,
   b) písomnou výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
   c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán.

3.4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
   a) ak nájomca uskutočňuje na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   b) ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým poškodzuje predmet nájmu alebo spôsobom, z ktorého hrozí vznik značnej škody na predmete nájmu,
   c) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je potrebné prenajatú vec vypratať.

3.5. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
   a) ak mu prenajímateľ neumožní prístup k predmetu nájmu alebo mu v užívaní predmetu nájmu bráni.

3.6. Odstúpenie od zmluvy podľa bodov 3.4. a 3.5. tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a zmluvný vzťah sa týmto okamihom končí. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla v súvislosti s touto zmluvou do dňa jej skončenia.

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia, z povahy ktorých vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po jej zániku, najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, náhrade škody, povinnosti nájomcu vypratať a odovzdať predmet nájmu a podobne.

3.8. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájmu podľa tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a účel nájmu alebo s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa, a to na základe preberacieho protokolu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. V prípade skončenia zmluvy odstúpením od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po účinnosti odstúpenia od zmluvy. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu včas odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi po jeho skončení, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu, ktorú je nájomca povinný zaplatiť vo výške 50,- EUR za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok IV.
Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

4.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške
.....,- EUR (slovom ..... euro) m2/rok.
Celkové nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu**..... EUR /rok trvania nájmu.**

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku k prvému aprílu jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 4.1. zmluvy o percentuálnu mieru inflácie podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roku. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka a nájomca je povinný zvýšené nájomné platiť za obdobie do 1.apríla v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po tom, čo nájomné už uhradil v lehote splatnosti, resp. po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšením o mieru infláciu v lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2025.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že popri nájomnom bude nájomca uhrádzať aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, formou mesačných zálohových platieb, a to náklady za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, zrážky, plyn, TKO a upratovanie vo výške **90 EUR / mesačne**, na účet prenajímateľa.
Z toho EE spolu 60,00 EUR / mesiac, vodné stočné a zrážky 8,00 EUR / mesiac, plyn 2,00 EUR / mesiac, TKO 10,00 EUR / mesiac, upratovanie 10,00 EUR / mesiac.
Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že:
- likvidáciu triedeného odpadu je povinný nájomca zabezpečiť na vlastné náklady a za tým účelom je povinný zabezpečiť si sám nádoby na triedený odpad,
- upratovanie prenajatých priestorov a udržiavanie čistoty pred prenajatým priestorom si zabezpečí nájomca sám, na vlastné náklady.

4.4. Vyúčtovanie zálohových platieb uvedených v bode 4.3. vykoná podľa skutočnej spotreby prenajímateľ vždy do 31.marca nasledujúceho kalendárneho roku. Vyúčtovanie zálohových platieb za energie sa vykoná na základe vyúčtovania dodávateľov príslušných energií a služieb, pričom príslušný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa predloženia príslušného vyúčtovania, ktorého prílohou budú vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov. V prípade skončenia nájomnej zmluvy pred 31. marcom vykoná sa vyúčtovanie nákladov v pomernej časti ku dňu skončenia nájmu. V prípade preplatku sa tento prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť v lehote 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

4.5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **..... EUR** spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.3. tohto článku zmluvy, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a zálohové platby za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak táto zmluva nenadobudne účinnosť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušný kalendárny mesiac uhradí nájomca prenajímateľovi v alikvotnej časti, a to v lehote najneskôr do posledného dňa prvého kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžného nájomného za každý deň omeškania až do jeho zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.

4.8. Všetky platby realizované podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené ich pripísaním na príslušný účet.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie pod celú dobu nájmu, okrem bežnej údržby, ktorú zabezpečuje nájomca,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

5.2. Nájomca je povinný najmä:
- a) užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel,
- b) včas uhrádzať nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- c) chrániť premet nájmu pred poškodením alebo zničením,
- d) vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy predmetu nájmu na svoje náklady,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla,
- f) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať,
- g) umožniť prenajímateľovi v primeranej lehote vstup a prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či je predmet nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou alebo v prípade potreby odbornej revízie elektroinštalácie alebo v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody) a v iných obdobných prípadoch, a to najneskôr do 5 dní odo dňa písomného požiadania o sprístupnenie predmetu nájmu,
- h) po skončení zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.3. Nájomca nie je oprávnený
- a) vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy alebo iné úpravy, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný na písomnú výzvu prenajímateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak nájomca na výzvu prenajímateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v primeranej lehote, je oprávnený na ich odstránenie prenajímateľ, pričom od nájomcu je oprávnený požadovať úhradu preukázaných vynaložených výdavkov, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať nájomca podľa tohto bodu. Nájomca je povinný tieto preukázané výdavky prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa vyzvania na ich úhradu.

5.5. Stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu, resp. akékoľvek iné stavebné zmeny na predmete nájmu môže urobiť nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom si zmluvné strany osobitnou písomnou dohodou upravia postup a vzájomné postavenie účastníkov pre účely stavebného konania v zmysle zákona č 50/1979 Zb. a vykonávacích predpisov, ako aj podmienky následného vyporiadania ohľadom náhrady vynaložených nákladov na vykonanie opráv/stavebných úprav/rekonštrukcie predmetu nájmu zo strany nájomcu, a o najneskôr ku dňu ukončenia nájmu.

5.6. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, hygienických opatrení a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Článok VI.
Doručovanie

6.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, súhlasy, pripomienky, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručenú dňom odovzdania písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisu takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke. V prípade doručovania doporučene, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť prevzala v odbernej lehote. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana si ju v odbernej lehote neprevzala alebo z dôvodu, že je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu, písomnosť sa považuje za doručenú dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou odosielateľovi a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvedela
c) elektronicky do elektronickej schránky zmluvnej strany podľa osobitného predpisu.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7.3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
7.4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným a/alebo neúčinným a/alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zväzujú takto neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neaplikovateľné ustanovenie zmluvy nahradiť novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného a/alebo neúčinného a/alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich pravej vôle, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
7.6. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z čoho sú dve určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
7.7. Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky súvisiace s touto zmluvou sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán o riešení sporu podľa predchádzajúcej vety, bude spor rozhodovať príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
7.8. Zmluvné strany tiež vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo návrhy na doplnenie a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – Uznesenie MsZ č.....
Príloha č. 2 – Situácia
Príloha č. 3 – Preberací protokol

V Pezinku, dňa .....

.....
Prenajímateľ

V ....., dňa .....

.....
Nájomca

Prílohy č. 1-3, ktoré majú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme nebytových priestorov pripojí k zmluve víťaza obchodnej verejnej súťaže prenajímateľ pred jej podpisom a nie sú povinnou náležitosťou predkladaných súťažných návrhov a návrhov na uzavretie zmluvy o nájme .

E. KRITÉRIUM HODNOTENIA NÁVRHOV

1. V lehote do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu najmenej 30 dní a až do zasadnutia súťažnej komisie na vyhodnocovanie návrhov všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto zverejní na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta. Primátor ustanoví zo zamestnancov mesta zapisovateľa, ktorý zabezpečí zverejnenie všetkých podaných návrhov do obchodnej verejnej súťaže. Zapisovateľ nie je členom súťažnej komisie a zodpovedá za materiálno-technické a organizačné zabezpečenie činnosti komisie.
2. Na vyhodnotenie súťažných návrhov sa zriaďuje 3-členná komisia, z ktorých jeden je vedúci zamestnanec mestského úradu a dvaja členovia sú poslancami mestského zastupiteľstva. Predsedom súťažnej komisie je primátorom poverený vedúci zamestnanec mesta. Predseda vedie zasadnutie komisie a môže na zasadnutie komisie prizvať odborníkov za účelom získania odborného stanoviska.
3. Pred vyhodnotením súťažných návrhov zapisovateľ otvorením obálok s doručenými návrhmi oznámi organizátor súťaže počet doručených obálok a skontroluje ich neporušenosť. Obálky s návrhmi doručenými po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov sa nebudú otvárať.
4. Členom komisie nesmie byť navrhovateľ v súťaži ani blízkou osobou k navrhovateľovi, pričom ak sa člen súťažnej komisie dozvie o skutočnosti, ktorá zakladá jeho vylúčenie z účasti v súťažnej komisii alebo zakladá vylúčenie iného člena súťažnej komisie oznámi túto skutočnosť bez zbytočného odkladu predsedovi súťažnej komisie.
5. Zasadanie súťažnej komisie a samotné vyhodnotenie súťaže je neverejné. Zasadnutie komisie zvoláva zapisovateľ. Pozvánka na zasadnutie musí byť doručená členom súťažnej komisie najmenej tri dni pred zasadnutím, pričom deň konania zasadnutia komisie sa do lehoty nezapočítava. V pozvánke sa uvedie miesto, dátum, hodina začiatku zasadnutia a návrh programu zasadnutia súťažnej komisie. Zasadnutia sa konajú zásadne na mestskom úrade. Rokovanie komisie vedie predseda súťažnej komisie tak, aby všetci členovia boli oboznámení predmetom súťaže a s predloženými návrhmi a aby k veci mohli podávať svoje návrhy a pripomienky a vyjadrovať sa. Ak predseda súťažnej komisie nie je prítomný, jeho úlohy plní zástupca, ktorého v jednotlivom prípade určí primátor mesta.
6. Súťažná komisia vyhodnotí predložené návrhy bez zbytočného odkladu od uplynutia dňa ukončenia zverejnenia všetkých návrhov podľa bodu 1 a v súlade s lehotou podľa bodu 5 tejto časti súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže.
7. Súťažná komisia je uznášaniaschopná, ak je na jej zasadnutí prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov. Súťažná komisia prijíma rozhodnutia hlasovaním. Rozhodnutie je prijaté, ak za návrh hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných členov súťažnej komisie.
8. Návrhy vyhodnocuje súťažná komisia v poradí v akom boli doručené.
9. Súťažná komisia vylúči návrh z hodnotenia, ak:
   - nespĺňa súťažné podmienky,
   - sa preukáže, že navrhovateľom je osoba vylúčená podľa bodu 4 tejto časti súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže .
10. Vylúčenie súťažného návrhu komisia písomne odôvodní a oznámi v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov navrhovateľovi.

11. Súťažná komisia vychádzajúc **z kritérií určených** na posudzovanie návrhov prijme najvhodnejší návrh. Najvhodnejším návrhom sa rozumie návrh, ktorý získal najviac hlasov členov súťažnej komisie, pri splnení **hlavného kritéria** pri hodnotení súťažných návrhov. Ostatné návrhy sa považujú za odmietnuté. Komisia môže hlasovaním podľa bodu 7 tejto časti súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže odmietnuť všetky doručené návrhy bez uvedenia dôvodu.
12. **Hlavným kritériom** pre hodnotenie súťažných návrhov **je najvyššia ponúknutá výška nájomného za m^2 a rok za využívanie prenajímanej nehnuteľnosti** predložená navrhovateľom pri splnení všetkých ostatných podmienok súťaže, pričom komisia prihliada aj na ponúkané služby (administratívne alebo obchodné činnosti) a ich prínos pre mesto.
13. V prípade rovnakej navrhovanej výške nájomného za predmet nájmu rozhodne súťažná komisia porovnaním ponúkaných služieb, ich výhodnosť pre mesto na danom mieste a v danom priestore a následne rozhodne hlasovaním podľa bodu 11 tejto časti súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže.
14. Najvýhodnejšiemu návrhu sa pri vyhodnotení priradí poradie č. 1. V poradí druhému najvýhodnejšiemu návrhu sa priradí poradie č. 2. Takto sa postupuje aj pri ďalších návrhoch, ktorým bude priradené číslo podľa poradia.
15. O vyhodnotení návrhov vyhotoví zapisovateľ protokol, ktorý musí obsahovať tieto údaje:
    a) označenie predmetu súťaže,
    b) celkový počet doručených návrhov,
    c) overenie splnenia zverejnenia a dodržania lehôt podľa § 9a ods. 2 až 6 zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok,
    d) ktoré návrhy komisia vyradila zo súťaže a prečo,
    e) označenie navrhovateľov a obsah návrhov,
    f) prijatie najvhodnejšieho návrhu a odmietnutie ostatných návrhov alebo odmietnutie všetkých súťažných návrhov,
    g) iné závažné skutočnosti,
    h) výpisy o hlasovaní členov súťažnej komisie,
    i) dátum a podpis členov súťažnej komisie.
16. Navrhovateľom, ktorých návrhy v obchodnej verejnej súťaži sa považujú za odmietnuté, t.j. umiestili sa na druhom a ďalších miestach, vyhlasovateľ súťaže oznámi v lehote 30 dní odo dňa vyhodnotenia návrhov, že ich návrhy odmietol.
17. Súťaž je skončená momentom prijatia najvhodnejšieho návrhu alebo odmietnutím všetkých návrhov.
18. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo realizovať komunikáciu prevažne elektronickou formou.
19. Vyhlasovateľ uzatvorí zmluvu o nájme nebytového priestoru s víťazom súťaže v lehote 30 dní od uplynutia lehoty vyhlásenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže, t.j. so záujemcom, ktorého návrh bol vyhodnotený ako najvýhodnejší návrh a umiestnil sa ako prvý v poradí a zároveň oznámi túto skutočnosť víťazi súťaže v lehote do 30 dní odo dňa vyhodnotenia návrhov, pokiaľ jeho návrh neodmietol v súlade s bodom 10. časti A. súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže.

D) URČENIE ČLENOV SÚŤAŽNEJ KOMISIE:

na vyhodnotenie návrhov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej mestom Pezinok o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov v zložení:

..... , poslanec MsZ v Pezinku
..... , poslanec MsZ v Pezinku