

# Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 21.03.2022

číslo: 05.

## 05. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na objekt Radničné námestie č. 9

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok  
JUDr. Jana Sivul'ková, poverená riadením právneho referátu MsÚ Pezinok

SPRACOVALA: JUDr. Tamara Maďarová, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok  
Mgr. Martina Sameková, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok

### UZNESENIE MsZ č. 1- ...../2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 2 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok

#### a) schvaľuje PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE,

ktorú Mesto Pezinok vyhlási v súlade s ustanovením § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) a s Uznesením č. MsZ 1-065/2022 zo dňa 14. 03. 2022, ktorým Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo spôsob nájmu nehnuteľného majetku mesta v k.ú. Pezinok formou obchodnej verejnej súťaže, nasledovne:

### Mesto Pezinok

podľa § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 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:  
časť stavby so súpisným číslom 41 postavená na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, zapísanej na LV č. 4234, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, lokalita: Radničné námestie 9, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, konkrétne:  
- **miestnosť č. 119 o výmere 65,8 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: kancelária,**

- miestnosť č. 120 o výmere 28,5 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: kancelária,
  - miestnosť č. 125 o výmere 12,9 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: sklad/kuchynka.
2. **Minimálna požadovaná výška nájomného**, za ktorú sa predmet súťaže ponúka do nájmu je 100,- EUR za m<sup>2</sup> a rok (t.j. 10720,- EUR ročne za celý predmet nájmu).
  3. **Účel nájmu**: prevádzkovanie Informačného centra.
  4. **Doba nájmu**: neurčitá, s možnosťou výpovede v trojmesačnej výpovednej dobe bez uvedenia dôvodu.
  5. Vyhlasovateľ predmet nájmu prenecháva v stave ako stojí a leží a vyhlasuje, že predmet nájmu nie je v čase vyhlásenia súťaže v nájme iného nájomcu.
  6. Vyhlasovateľ umožní obhliadku predmetu súťaže po predchádzajúcej dohode so záujemcom.
  7. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo súťaž kedykoľvek počas jej priebehu zrušiť alebo ukončiť súťaž ako neúspešnú.
  8. 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.
  9. 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.
  10. Vyhlasovateľ schválil nájom predmetu súťaže formou obchodnej verejnej súťaže Uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. 1-065/2022 zo dňa 14.03.2022.
  11. 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 a v regionálnom týždenníku „Pezinsko“.
2. Záujemca má možnosť nahliadnuť do podkladov súťaže na Mestskom úrade Pezinok v úradných hodinách na 1. poschodí, č. dv. 4, kontaktná osoba: JUDr. Jana Sivul'ková, t.č. +421 (0) 33 6901 202, e-mail: [jana.sivulkova@msupezinok.sk](mailto:jana.sivulkova@msupezinok.sk).
3. **Uzávierka podávania návrhov: 20. 04. 2022 do 15.00 hod.** (do uvedeného termínu musí byť návrh doručený Mestskému úradu v Pezinku)

## C. SPÔSOB PREDKLADANIA NÁVRHU A JEHO NÁLEŽITOSTI

1. Súťaž o prenechanie majetku do nájmu sa uskutoční formou **predkladania písomných návrhov na uzavretie nájomnej zmluvy**, ktorej náležitosti, na ktorých mesto Pezinok trvá, sú uvedené v bode 10. tejto časti súťažných podmienok.
2. 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 na uzavretie zmluvy musí byť zo strany záujemcu – **nájomcu podpísaný a datovaný**.
3. Písomný návrh na uzavretie nájomnej zmluvy 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 – prenechanie majetku do nájmu Radničné námestie - NEOTVÁRAŤ!**“

Navrhovateľ na obálke ďalej uvedie **svoje označenie a svoju presnú a úplnú adresu**.

4. Miesto určené pre podávanie návrhov označí doručené obálky podacím číslom, dátumom a hodinou doručenia a zabezpečí, aby obálky zostali uzavreté do doby otvárania obálok komisiou.
5. Navrhovateľ môže predložiť do súťaže iba jeden súťažný návrh. Ak podá navrhovateľ viac návrhov, budú všetky návrhy zo súťaže vylúčené.
6. Ak návrh nebude spĺňať všetky povinné náležitosti, bude pri vyhodnocovaní návrhov zo súťaže vylúčený.
7. Predložený súťažný návrh je možné meniť a dopĺňať alebo ho odvolať iba do uplynutia termínu stanoveného v súťažných podmienkach pre predkladanie 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.
8. 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.
9. Navrhovateľ nemá právo na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
10. Návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorý záujemca predloží ako súčasť súťažného návrhu, musí obsahovať tieto náležitosti, na ktorých Mesto Pezinok trvá:

**P r e n a j í m a t e ľ :**

**Mesto Pezinok**

sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

konajúce prostredníctvom: Ing. arch. Igor Hianik, 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“)

N á j o m c a :

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého bydliska:

*(ak je nájomcom fyzická osoba)*

*alebo*

Obchodné meno:

Sídlo:

Štatutárny zástupca:

IČO:

DIČ:

Zápis v OR:

*(ak je nájomcom právnická osoba)*

*alebo:*

Obchodné meno:

Miesto podnikania:

IČO:

DIČ:

Zápis do príslušného registra

*(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. 119/1990 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 výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 41 postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, zapísanej na LV č. 4234 vedeného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, pre k. ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres Pezinok, lokalita: Radničné námestie 9, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku (ďalej len „stavba“).
- 1.2.** Mestské zastupiteľstvo v Pezinku na svojom zasadnutí dňa 14.03.2022 uznesením MsZ č. 1-065/2022, schválilo spôsob nájmu časti stavby uvedenej v bode 1.1. tohto článku zmluvy, ktorá 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 VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok. Uznesenie MsZ č. 1-065/2022 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 sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v článku I. Úvodné ustanovenia bod 1.1. a to konkrétne:
  - miestnosť č. 119 o výmere 65,8 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: kancelária,
  - miestnosť č. 120 o výmere 28,5 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: kancelária,
  - miestnosť č. 125 o výmere 12,9 m<sup>2</sup> na prízemí, názov miestnosti: sklad/kuchynka, spolu o výmere 107,20 m<sup>2</sup>(ďalej len „predmet nájmu“).

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

- 2.3. Účelom nájmu je prevádzkovanie Informačného centra.
- 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 neurčitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán,
  - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo strán je oprávnená vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane doručená a končí uplynutím posledného dňa tretieho mesiaca.

- 3.4. Prenajíateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
- ak nájomca uskutočňuje na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
  - ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým poškodzuje predmet nájmu alebo spôsobom, z ktorého hrozí vznik značnej škody na predmete nájmu,
  - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je potrebné prenajatú vec vypratať.
- 3.5. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak
- ak mu prenajíateľ 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 prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a účel nájmu alebo s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajíateľa, 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 prenajíateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po účinnosti odstúpenia od zmluvy. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu včas odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi 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 prenajíateľom 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)/m<sup>2</sup>/rok**. Celkové nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu ..... **EUR/rok trvania nájmu**.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ 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 publikovaných 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 2023.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že popri nájomnom bude nájomca uhrádzať aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä za elektrinu, plyn, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a netriedeného odpadu, zrážky, upratovanie spoločných priestorov, vodné a stočné (tzv. prevádzkové náklady) formou štvrtročných zálohových platieb nasledovne:

zálohová platba za plyn vo výške:	250 eur/štvrtročne
zálohová platba za elektrickú energiu vo výške:	120 eur/štvrtročne
zálohová platba za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu:	80 eur/štvrtročne
zálohová platba za odvoz a likvidáciu netriedeného odpadu:	30 eur/štvrtročne
zálohová platba za zrážky:	15 eur/štvrtročne
náklady na upratovanie spoločných priestorov:	100 eur/štvrtročne
zálohové platby spolu:	595 eur/štvrtročne

Vodné a stočné bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať raz ročne vždy do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka, a to vo výške podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 209/2013 Z.z. na počet osôb, ktoré užívajú predmet nájmu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každú zmenu počtu zamestnancov.

4.4. Vyúčtovanie zálohových platieb podľa skutočnej spotreby vykoná prenajímateľ vždy do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. 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 bude aj vyúčtovanie energií 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 splátkach vo výške ..... **EUR** spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.3. tohto článku zmluvy štvrtročne vopred, a to vždy do posledného dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka 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 štvrtroka, nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušný kalendárny štvrtrok uhradí nájomca prenajímateľovi v alikvotnej časti, a to v lehote najneskôr do posledného dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka 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. Prenajíateľ 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 predmet nájmu pred poškodením alebo zničením,
- d) vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy predmetu nájmu na svoje náklady,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať,
- g) umožniť prenajíateľovi 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľa,
- b) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

### 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole predmetu nájmu prenajíateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný na písomnú výzvu prenajíateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak nájomca na výzvu prenajíateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v primeranej lehote, je oprávnený na ich odstránenie prenajíateľ, 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľa, pričom si zmluvné strany osobitnou písomnou dohodou upravujú 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 článku I 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 zmysle príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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. 1-065/2022 zo dňa 14.03.2022

Príloha č. 2 – Situácia

Príloha č. 3 – Preberací protokol

v Pezinku, dňa .....

v ....., dňa .....

---

**Mesto Pezinok**

**Ing. arch. Igor Hianik, primátor**

*prenajímateľ*

---

*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 pozemku.

K návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy je navrhovateľ (záujemca) povinný predložiť:

- **vyhlásenie, že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže,**
- **vyhlásenie, že nemá voči mestu neuhradené záväzky**
- **súhlas so spracovaním osobných údajov pre účely obchodnej verejnej súťaže, ak ide o fyzickú osobu – nepodnikateľa.**

(ďalej spolu len návrh).

## D. KRITÉRIUM HODNOTENIA NÁVRHOV

1. Na otváranie obálok a vyhodnotenie súťažných návrhov sa zriaďuje 5-členná komisia, z ktorej dvaja členovia sú poslancami mestského zastupiteľstva.
2. Pred 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.
3. Samotné vyhodnotenie súťaže je neverejné.
4. O otváraní obálok sa spíše protokol, ktorý obsahuje označenie prítomných členov komisie, mená účastníkov, ktorí sa zúčastnili otvárania obálok, uvedenie jednotlivých doručených obálok a ich odosielateľov, ďalej či obálka obsahuje všetky náležitosti, dôvod nezaradenia niektorého návrhu do súťaže, ponúkané ceny, výsledok hodnotenia. Návrh, ktorý nespĺňa všetky podmienky súťaže, do súťaže zaradený nebude. Členovia komisie potvrdia výsledky hodnotenia súťaže svojím podpisom v protokole.
5. Jediným kritériom pre hodnotenie súťažných návrhov je najvyššia ponúknutá výška nájomného za m<sup>2</sup> a rok za využívanie prenajímanej nehnuteľnosti predložená navrhovateľom pri splnení všetkých ostatných podmienok súťaže.
6. 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.
7. V prípade rovnakej navrhovanej výške nájomného za predmet nájmu rozhodne skorší termín podania návrhu. Ak návrhy s rovnakou navrhovanou výškou nájomného boli doručené súčasne, o víťazovi sa rozhodne žrebom.
8. Navrhovateľom, ktorí v obchodnej verejnej súťaži neuspeli, t.j. umiestili sa na druhom a ďalších miestach, vyhlasovateľ súťaže oznámi, že ich návrhy odmietol.
9. Hodnotiaca komisia vyhodnotí predložené návrhy bez zbytočného odkladu od uplynutia termínu na predkladanie návrhov do súťaže v priestoroch mestského úradu za prítomnosti najmenej troch z piatich členov hodnotiacej komisie.
10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje realizovať komunikáciu prevažne elektronickou formou.
11. Vyhlasovateľ uzatvorí zmluvu o nájme pozemku s víťazom súťaže, t.j. so záujemcom, ktorý ponúkne najvyššiu sumu nájomného, pokiaľ jeho návrh neodmietol v súlade s bodom 8. časti A. súťažných podmienok.

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami:

### **b) zriaďuje**

komisiu na vyhodnotenie návrhov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej mestom Pezinok o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy v zložení:

Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok  
Ing. Silvia Ruppertová, vedúca majetkového oddelenia  
JUDr. Jana Sivul'ková, poverená riadením právneho referátu  
....., poslanec MsZ v Pezinku  
....., poslanec MsZ v Pezinku

## **Dôvodová správa**

Mesto Pezinok je vlastníkom stavby so súpisným číslom 41 postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, zapísanej na LV č. 4234, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, lokalita Radničné námestie 9, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku uznesením MsZ č. 1-065/2022 zo dňa 14.03.2022 schválilo nájom časti stavby na základe obchodnej verejnej súťaže formou predkladania návrhov nájomnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme podmienky obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy k nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta bližšie špecifikovanej v schvaľujúcej časti tohto znesenia. Pre zabezpečenie hospodárneho nakladania s majetkom mesta, nájom tejto nehnuteľnosti predstavuje zdroj príjmu a súčasne sa nevyhnutná starostlivosť o ňu prenáša na nájomcu. Majetkové oddelenie Mestského úradu v Pezinku navrhuje minimálnu výšku nájomného 100,- Eur/m<sup>2</sup>/rok.

Príloha:

01. Úvodná informácia
02. Situácia

## 01. Úvodná informácia

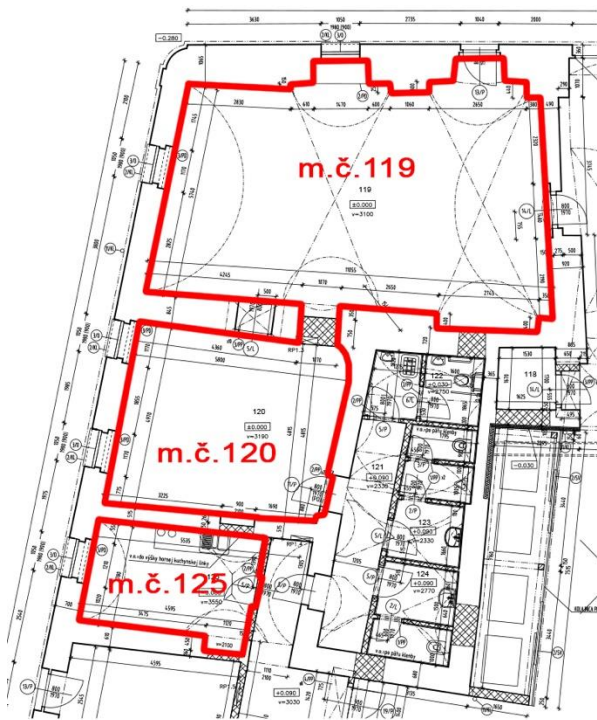


## 02. Situácia

m.č.119



m.č.119



m.č.120



m.č.125



