



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 26. 9. 2024

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Obchodná verejná súťaž na nájom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií dňa 11. 9. 2024 V komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 12. 9. 2024	s c h v a ľ u j e podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnutelnosti – nebytových priestorov „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5, s najnižším podaním 16 500,- € / rok,
Vypracoval : Mgr. Juraj Halyák	u k l a d á
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Podmienky obchodnej verejnej súťaže Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov	vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž Z: zástupca primátora T: do 10. 10. 2024

DÔVODOVÁ SPRÁVA k materiálu

Obchodná verejná súťaž na nájom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“

Legislatívne východiská:	§ 9a ods. 1 písm. a) a § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Závisí od výsledku obchodnej verejnej súťaže.
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta.
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb., Obchodným zákonníkom a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta.

Dňa 18. 12. 2019 bola uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov na nájom „Reštaurácie Tri ruže“ so spoločnosťou AGREX s.r.o., na dobu **5 rokov**, ktorá nadobudla platnosť 1. 1. 2020. Výška ročného nájomného bola stanovená na 14 565 eur ročne a každoročne sa upravovala v závislosti od miery inflácie. Na rok 2024 je stanovené nájomné vo výške **16 094,33 eur** (1341,19 eur mesačne).

Ide o nebytové priestory „Reštaurácia Tri ruže“, ktoré sa nachádzajú v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5.

Keďže 31. 12. 2024 končí platnosť nájomnej zmluvy, predkladáme MZ návrh na schválenie podmienok OVS na nájom týchto nebytových priestorov.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	11. 9. 2024	Odporúča schváliť, k najnižšiemu podaniu nájomného sa vyjadrí komisia finančná.
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	12. 9. 2024	odporúča MZ schváliť podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnuteľnosti – nebytových priestorov „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5, s najnižším podaním 16 500,- € / rok

M E S T O R O Ž Ň A V A
so sídlom Mestský úrad, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava
týmto vyhlasuje

OBCHODNÚ VEREJNÚ SÚŤAŽ

v súlade s ustanovením § 9a ods. 1 písm. a) a § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 281 Obchodného zákonníka, v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č./2024 zo dňa 26. 9. 2024

na nájom nehnuteľností – nebytových priestorov „Reštaurácia Tri ruže“ vo vlastníctve mesta Rožňava v katastrálnom území Rožňava:

- nebytové priestory nachádzajúce sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5.

Popis nehnuteľnosti:

Nebytové priestory „Reštaurácia Tri ruže“ sa nachádzajú v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave. Pozostávajú z týchto priestorov:

- jedáleň,
 - chodby,
 - salónik,
 - kuchyňa,
 - sklady,
 - šatne pre mužov a ženy,
 - sociálne miestnosti,
 - kancelárie,
 - bývalá jedáleň v suteréne,
- s celkovou výmerou 558,38 m².

Súčasťou prenajímaných priestorov v časti suterénu je aj interiérové vybavenie, ktoré pozostáva z 58 ks jedáľenských stoličiek, 8 ks jedáľenských stolov (70x120), 5 ks jedáľenských stolov (70x70) a 1 ks atypického stola pre 8 osôb.

Účel nájmu:

- prevádzkovanie reštauračných a kaviarenských služieb.

Doba nájmu:

- doba určitá do 31. 12. 2029.

Podmienky nájmu:

- prízemie prenajímaných priestorov – t.j. priestory reštaurácie a salónik, musia byť zariadené v štýle primeranom k historickej budove, ktorá bola postavená v roku 1720;
- v priestoroch počas doby nájmu nie je možné umiestniť hracie a výherné automaty,

- v prípade podujatí organizovaných mestom Rožňava poskytovať služby s 10% zľavou z cenníkovej ceny platnej v „Reštaurácii Tri ruže“, na základe objednávky vystavenej mestom Rožňava
- služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné, stočné) sa budú uhrádzať na základe zmluvného vzťahu medzi nájomcom a dodávateľom služby.

Podmienky súťaže:

1. Výber nájomcu sa vykoná podľa ponúknutej výšky nájomného a podľa predloženého návrhu zariadenia interiéru reštaurácie podľa nasledovných kritérií:

K1: cena - váha kritéria 80%

K2: návrh interiérového zariadenia - váha kritéria 20%.

Vyhodnocovanie kritérií:

$$K1 = \frac{\text{výška nájomného ponúknutá uchádzačom}}{\text{minimálna výška nájomného}} \times 80$$

$$K2 = \frac{\text{pridelené poradie návrhu (najviac bodov pre najvhodnejší návrh)}}{\text{celkový počet uchádzačov}} \times 20$$

Výsledné poradie uchádzačov sa určí ako súčet bodov dosiahnutých za K1 a K2.

2. Účastníkmi súťaže môžu byť právnické osoby a fyzické osoby staršie ako 18 rokov, ktoré majú oprávnenie poskytovať reštauračné služby, spôsobilé na právne úkony. Súťaže sa nesmú zúčastniť osoby, ktoré sa priamo podieľajú na príprave vyhlásenia súťaže, členovia súťažnej komisie, prizvané osoby a im blízke osoby. Účastníci musia mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči mestu Rožňava, organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom a zakladateľom je mesto. Účastníci súťaže nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou na súťaži.
3. Minimálna výška ročného nájomného je ,- €.
4. Účastníci súťaže sú povinní zaplatiť zábezpeku vo výške 50 % minimálnej výšky ročného nájomného, t.j.,- € na účet mesta Rožňava č. SK40 0200 0000 0000 2722 8582, vedený vo VÚB a.s., variabilný symbol 212 002 tak, aby bola pripísaná na účet mesta najneskôr v posledný deň predkladania súťažných návrhov.
5. Návrh do súťaže predkladajú účastníci cez elektronickú schránku. Ak elektronickú schránku nemajú aktivovanú, predkladajú súťažný návrh v listinnej podobe v zapečatenej obálke s výzvou „neotvárať“, na ktorej je uvedené meno a adresa účastníka a označenie „Obchodná verejná súťaž Tri ruže.“

6. Jeden účastník môže predložiť len jeden súťažný návrh.
7. Účastník do súťaže predloží:
 - doklad o zaplatení zábezpeky
 - jednoznačnú identifikáciu účastníka s uvedením telefonického a/alebo e-mailového kontaktu
 - ponuku ročného nájomného
 - v prípade fyzických osôb súhlas so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z.
 - vyplnený a podpísaný návrh nájomnej zmluvy
 - vizuálny návrh zariadenia interiéru reštaurácie a salónika s popisom zariadenia a štýlu
8. Návrh do súťaže musí byť zaslaný do elektronickej schránky mesta resp. obálka musí byť odovzdaná do podateľne Mestského úradu Rožňava tak, aby ich prijatie mohlo byť zaevidované najneskôr dňa 2024 do 15.00 hod. Návrh doručený po stanovenom termíne, resp. návrh, v ktorom nebude splnená niektorá zo stanovených podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený.
9. Obhliadka nebytových priestorov sa uskutoční po dohode záujemcov na odbore právnom a správy majetku Mestského úradu v Rožňave, tel. č. 058/77 73 246, 058/77 73 287.
10. Súťažné návrhy budú vyhodnotené komisiou menovanou primátorom mesta dňa 2024 o 14.00 hod. na Mestskom úrade Rožňava v miestnosti č. 303. Vyhodnotenie súťaže je verejné a môže sa ho zúčastniť okrem účastníkov súťaže aj verejnosť. Vyhlasovateľ súťaže bude písomne informovať všetkých účastníkov súťaže o výsledku súťaže v lehote do 7 dní po overení zápisnice z vyhodnotenia súťaže primátorom mesta.
11. Účastník súťaže, ktorého návrh bude vybraný, zaplatí prvé nájomné znížené o zaplatenú zábezpeku a zvýšené o náklady vynaložené na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.
12. Zo súťaže bude vyradený uchádzač, ktorý má nezaplatené záväzky voči mestu Rožňava a organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom a zakladateľom je mesto.
13. Neúspešným účastníkom súťaže sa vráti zábezpeka do 5 dní od oznámenia výsledkov súťaže.
14. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť všetky návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú, alebo predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku obchodnej verejnej súťaže.
15. Vyhlasovateľ môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od vyhlasovateľa požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračoval.

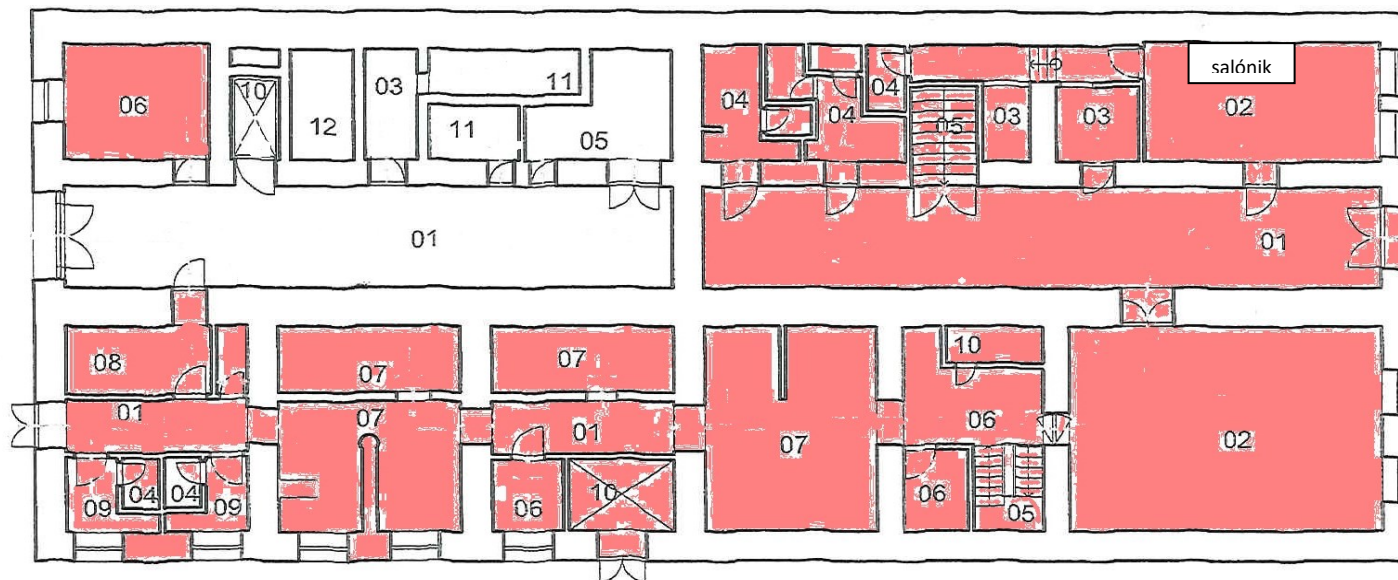
16. Vyhlasovateľ je povinný bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením vyhlasovateľ uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky obchodnej verejnej súťaže.

17. Súťaž začína prvým dňom jej zverejnenia na úradnej tabuli Mestského úradu Rožňava a na webovom sídle mesta Rožňava.

Rožňave dňa

Michal Domik
primátor

PRÍLOHA:
- prízemie



- prenajímané priestory

LEGENDA MIESTNOSTÍ:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 01 - CHODBA | 07 - KUCHYŇA |
| 02 - JEDÁLEŇ | 08 - MRAZIACE BOXY |
| 03 - SKLADY | 09 - ŠATŇE |
| 04 - SOCIÁLNE MIESTNOSTI | 10 - VÝŤAHY |
| 05 - SCHODISKOVÝ PRIESTOR | 11 - PODSCHODISKOVÉ PRIESTORY |
| 06 - KANCELÁRIE | |

PRÍLOHA:

- suterén



- prenajímané priestory

LEGENDA MIESTNOSTÍ:

01 - CHODBA

02 - JEDÁLEŇ

03 - SKLADY

04 - SCHODISKO

05 - VÝŤAH

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Rožňava, zastúpené Michalom Domikom, primátorom mesta
Sídlo: Šafárikova 29, 048 01 Rožňava
IČO: 00 328 758
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK40 0200 0000 0000 2722 8582
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:
.....
.....
.....
.....

(ďalej len „nájomca“)

týmto uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rožňave č./2024 zo dňa 2024.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov – „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5.
2. Prenajímaný nebytový priestor pozostáva z nasledovných priestorov: jedáleň, chodby, salónik, kuchyňa, sklady, šatne pre mužov a ženy, sociálne miestnosti, kancelárie, bývalá jedáleň v suteréne.
3. Nebytové priestory sa prenajímajú bez vybavenia kuchyne gastro-technikou. Súčasťou prenajímaných priestorov v časti suterénu je interiérové vybavenie, ktoré pozostáva z 58 ks jedálenských stoličiek, 8 ks jedálenských stolov (70x120), 5 ks jedálenských stolov (70x70) a 1 ks atypického stola pre 8 osôb.
4. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy dáva nebytový priestor „Reštaurácia Tri ruže“ so všetkými súčasťami a príslušenstvom do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania reštauračných a kaviarenských služieb.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 12. 2029.
2. Nájomca začne užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy obidvomi stranami, o odovzdaní ktorého bude vypracovaný protokol.

Čl. IV

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu zmluvy je stanovené vo výške € (slovom:) ročne.
2. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho účet v štvrtročných splátkach vo výške €. Nájomné za príslušný štvrťrok je splatné vopred vždy k poslednému dňu mesiaca predchádzajúceho štvrťroka a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Výška nájomného sa každoročne upravuje v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Zmena nájomného bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu Štatistického úradu SR, a to spätne k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Takto určené nájomné je nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra na základe písomného oznámenia prenajímateľa.
4. V prípade, ak sa nájomný vzťah ukončí v priebehu štvrťroka, za ktorý už bolo zaplatené nájomné, bude toto nájomné za dobu, počas ktorej už nájom netrval, vrátené nájomcovi. Nájomné vráti prenajímateľ v lehote 30 dní od ukončenia nájmu.
5. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania určený podľa Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. V

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto služieb. Nájomca bude platby uhrádzať priamo dodávateľom služieb.
2. Za účelom zabezpečenia spôsobu úhrady podľa bodu 1 tohto článku sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
2. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý predmet zmluvy so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom.

3. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, spolu s uvedením rozsahu a opisom potrebných opráv.
4. Po doručení písomného oznámenia podľa ods. 3 tohto článku zmluvy je prenajímateľ do 10 pracovných dní od doručenia oznámenia povinný nájomcovi písomne oznámiť vyhodnotenie rozsahu opráv a zhodnotiť, či ide o opravy, ktoré má znášať prenajímateľ alebo nájomca. Ak sa prenajímateľ do 10 pracovných dní od doručenia oznámenia zo strany nájomcu k potrebe opráv nevyjadrí, má sa zato, že ide o opravu drobnú, ktorú má znášať nájomca.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, v ktorej si zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce zrealizované.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie majetku proti živelnjej udalosti.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
10. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu vzniknú užívaním nebytových priestorov.
11. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi prístup k predmetu nájmu pre vozidlá z Ul. Akad. Hronca. Nájomca sa zaväzuje tento prístup využívať výlučne na zásobovanie svojej prevádzky a to len na čas nevyhnutný na naloženie a vyloženie tovarov a vecí súvisiacich s nájmom, nie na parkovanie vozidiel nájomcu alebo jeho zamestnancov.
12. Nájomca sa zaväzuje zariadiť interiér reštaurácie a salónika v štýle primeranom k historickej budove radnice.
13. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu neumiestní v objekte hracie a výherné automaty.
14. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak si prenajímateľ písomne objedná poskytnutie služieb na podujatia organizované mestom Rožňava, poskytne tieto služby so zľavou 10% z cenníkovej ceny platnej v „Reštaurácii Tri ruže“ na každé takéto podujatie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - ba) z dôvodov podľa §9 ods. 2 písm. a) až g) zákona č. 116/1990 Zb.,
 - bb) ak prenajímateľ nevyhnutne potrebuje nehnuteľnosť na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním,
 - bc) ak dôjde k prevodu vlastníctva,

- c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - d) odstúpením od zmluvy:
 - da) zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka,
 - db) zo strany prenajímateľa, ak nájomca nesplní podmienky dojednané v čl. VI bod 1 a 4 tejto zmluvy,
 - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
 4. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca.
 5. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou prvopisu, z ktorých nájomca dostane jede rovnopis a prenajímateľ dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1. 1. 2025.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V dňa

V Rožňave dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....

.....

Michal Domik
primátor