



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 11.10.2018/2018.10.11.

Názov predkladaného materiálu – Előterjesztett anyag címe

Návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytového priestoru

**Javaslat a nem lakáscélú helyiség bérbeadásáról szóló nyilvános kereskedelmi
versenytárgyalás meghirdetésére**

Zodpovedný predkladateľ/ Felelős előterjesztő	Ing. Katarína Prodovszká, poverená vedením odboru správy majetku vagyongkezelési főosztály megbízott vezetője
Vypracoval / Témafelelős	Ing. Anikó Kovácsová

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Finančná komisia/ Pénzügyi bizottság	30.08.201, 26.09.2018
Komisia rozvoja mesta/ Városfejlesztési bizottság	27.08.2018, 24.09.2018
Mestská rada/ Városi Tanács	05.09.2018, 03.10.2018

Prílohy - Mellékletek:

1.	Dôvodová správa
2.	Návrh(y) na uznesenie
3.	Prílohy: výpoveď
	Nájomná zmluva
	Výpoveď
	Ortofotomapa



Dôvodová správa - Indoklás:

A. Východisko:

Mestský úrad Komárno, Odbor správy majetku navrhuje vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytového priestoru s podlahovou plochou 203,70 m² v budove Zichyho paláca so súp.č.1044 na parc. registra „C“ č. 29/1, vedenej na LV 6434 v k. ú. Komárno na dobu určitú, 5 rokov, s trojmesačnou výpovednou lehotou („**Restaurant – Vigadó Klapka**“).

Dôvodom návrhu je skutočnosť, že doterajšia nájomníčka podala výpoveď z nájomnej zmluvy, ku dňu 30.11.2018.

B. Informačný základ:

- Súvisiaca platná legislatíva – zákon č. 138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:
 - <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/138/20170201>
- Súvisiace všeobecne záväzné nariadenia mesta: Zásady hospodárenia s majetkom mesta a dodatky:
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-03.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-29.pdf>
 - <http://www.komarno.sk/docs/vzn/2008/2008-21.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2009/2009-13.pdf>
 - http://www.komarno.sk/sk/majetok-mesta---bdu_4332.html
- Súvisiace interné normy mesta – Zásady (OVS, priamy predaj a prenájom, predaj podľa §9a ods.8 písm. b/ zákona)
 - <https://tinyurl.com/ya7ttt6l>

C. Viac informácií je k dispozícii:

Na uvedený nebytový priestor bola uzatvorená Zmluva o nájme nebytového priestoru s nájomcom Máriou Hajabácsovou, Vnútoraná okružná 65, 945 01 Komárno.

Mesto Komárno dňa 20.08.2018 obdržalo Výpoveď z nájomnej zmluvy predmetných nebytových priestorov od doterajšej nájomníčky



s výpovednou lehotou 3 mesiace, t.j. ku dňu 30.11.2018.

Nakoľko sa jedná o nebytový priestor, ktorý sa nachádza v centre mesta a ktorý roky slúžil ako reštaurácia, Mestský úrad navrhuje z dôvodu zachovania kontinuity v užívaní predmetnej nehnuteľnosti, aby bola čo najskôr vypísaná OVS, t.j. aby NP neostal dlhší čas bez nájomcu.

Stanoviská poradných orgánov/ Tanácsadó szervek állásfoglalásai:

Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby : nie je v rozpore s ÚPN

Stanovisko MsÚ: odporúča schváliť návrh na uznesenie

Stanovisko KRM zo dňa: 27.08.2018: odporúča schváliť návrh na uznesenie **7-0-1**

Stanovisko FK zo dňa: 30.08.2018 odporúča schváliť návrh na uznesenie **7-0-0**

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 05.09.2018: odporúča schváliť návrh na uznesenie **5-1-0**

Na základe návrhu člena Rady pri MZ je do doplnená podmienka OVS: nájomca, ktorý bude využívať nebytové priestory na reštauračné účely sa zaväzuje, že zachová názov reštaurácie „ Restaurant – Vigadó Klapka“.

Pozn. Nakoľko pred prerokovaním pôvodného návrhu na uznesenie boli listom zo dňa 14.9.2018, adresovaným mestskému zastupiteľstvu, doručené pripomienky k OVS, na rokovaní MZ dňa 20.9.2018 bol materiál kvôli zváženiu pripomienok a z dôvodu úpravy podmienok OVS z rokovania stiahnutý s tým, že upravený materiál bude predložený na ďalšie zasadnutie MZ.

Stanovisko MsÚ: odporúča schváliť návrh na uznesenie

Stanovisko KRM zo dňa 24.09.2018:

Vyhlásenie OVS s ponechaním názvu reštaurácie „Restaurant – Vigadó Klapka“ – doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(4-0-3)**

Vyhlásenie OVS bez názvu reštaurácie „Restaurant – Vigadó Klapka“ – komisia nezaujala stanovisko **(3-0-4)**

Stanovisko FK zo dňa 26.09.2018: odporúča schváliť návrh na uznesenie **(6-0-1)**

S doplnením možnosti započítania nákladov na rek.práce max do výšky **1 ročného** nájomného.

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 03.10.2018:

Odporúča schváliť **pozmeňujúci návrh Rady pri MZ (5-0-0-1)**

doba nájmu 10 rokov , 2 roky odpoč. Náj., meno „Klapka“



Návrh uznesenia – Határozati javaslat:

**Pozmeňujúci návrh Rady pri MZ
k prenájmu nebytového priestoru**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

v súlade s § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zámer a spôsob prenájmu nebytového priestoru s podlahovou plochou 203,70 m² v budove Zichyho paláca so súp.č.1044 na parc. registra „C“ č. 29/1, vedený na LV 6434 v k. ú. Komárno, formou obchodnej verejnej súťaže, s vyvolávacou cenou najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom istom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, za minimálne nájomné vo výške 40,- eur/m²/rok, ktorá je zároveň najnižším podaním, na dobu určitú, **10 rokov**, s trojmesačnou výpovednou lehotou,

C/ schvaľuje

v súlade s § 9a ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásenie a **podmienky** obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytového priestoru s podlahovou plochou 203,70 m² v budove Zichyho paláca so súp. č. 1044 na parc. registra „C“ č. 29/1, vedený na LV 6434 v k. ú. Komárno:

- vyvolávaciu cenu za minimálne nájomné vo výške 40,- eur/m²/rok, celkom **8148 ,- eur/rok**, ktorá je zároveň najnižším podaním,
- prenájom na dobu určitú, **10 rokov**,
- zo súťaže budú vylúčení uchádzači so zámerom prevádzkovania hazardných hier definovaných v zmysle zákona SNR č. 171/2005 Z. z. o hazardných hrách v znení neskorších predpisov,
- **nájomca, ktorý bude využívať nebytové priestory na reštauračné účely sa zaväzuje, že zachová názov reštaurácie „Klapka“**,
- zábezpeku vo výške 10% z vyvolávacej ceny,
- zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzavretá **po schválení výsledkov OVS**
- nájomca môže vykonať rekonštrukciu nebytových priestorov v súlade s podmienkami stanovenými Mestským úradom Komárno a Pamiatkovým úradom na vlastné náklady,
- vynaložené náklady na rekonštrukčné práce sú započítateľné s nájomným, **maximálne do výšky 2 ročného nájomného**,
- **nájomca predpokladanú výšku nákladov na rekonštrukčné práce a samotný rozsah rekonštrukčných prác musí vopred odsúhlasiť s prenajímateľom**,
- rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu po ukončení nájomnej doby sa



- stanú vlastníctvom mesta Komárno **bezodplatne**,
- režijné náklady na prevádzku nehnuteľnosti a **na bežné opravy a údržbu** znáša nájomca,
 - nájomné je splatné v štvrtročných splátkach vopred a to do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka,
 - pred podpisom zmluvy o nájme, nájomca vloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, ktorá sa použije v prípade neuhradenia nájmu v stanovenom termíne,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy,
 - mesto zverejní svoj zámer na prenájom majetku v súlade s ust. § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia,

D/ schvaľuje

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže a súťažných návrhov v zmysle bodu C/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

....., predseda
....., člen
....., člen
....., člen
....., člen

E/ ukladá

Mestskému úradu v Komárne

1. Zverejniť oznámenie o zámere prenájmu nebytových priestorov formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia, na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači,
2. Zverejniť vyhlásenie a podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu C/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta,

F/ žiada

Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu D/ tohto uznesenia,

G/ žiada

Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno

1. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ a C/ tohto uznesenia,

Termín: 60 dní odo dňa schválenia uznesenia



2. predložiť návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Komárne.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže

**Návrh na uznesenie
k prenájmu nebytového priestoru**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

v súlade s § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zámer a spôsob prenájmu nebytového priestoru s podlahovou plochou 203,70 m² v budove Zichyho paláca so súp.č.1044 na parc. registra „C“ č. 29/1, vedený na LV 6434 v k. ú. Komárno, formou obchodnej verejnej súťaže, s vyvolávacou cenou najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom istom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, za minimálne nájomné vo výške 40,- eur/m²/rok, ktorá je zároveň najnižším podaním, na dobu určitú, **5 rokov**, s trojmesačnou výpovednou lehotou,

C/ schvaľuje

v súlade s § 9a ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásenie a **podmienky** obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytového priestoru s podlahovou plochou 203,70 m² v budove Zichyho paláca so súp. č. 1044 na parc. registra „C“ č. 29/1, vedený na LV 6434 v k. ú. Komárno:

- vyvolávaciu cenu za minimálne nájomné vo výške 40,- eur/m²/rok, celkom **8148 ,- eur/rok**, ktorá je zároveň najnižším podaním,
- prenájom na dobu určitú, **5 rokov**,
- zo súťaže budú vylúčení uchádzači so zámerom prevádzkovania hazardných hier definovaných v zmysle zákona SNR č. 171/2005 Z. z. o hazardných hrách v znení neskorších predpisov,
- **nájomca, ktorý bude využívať nebytové priestory na reštauračné účely sa zaväzuje, že zachová názov reštaurácie „Restaurant – Vigadó Klapka“.**
- zábezpeku vo výške 10% z vyvolávacej ceny,
- zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzavretá **po schválení výsledkov OVS**



- nájomca môže vykonať rekonštrukciu nebytových priestorov v súlade s podmienkami stanovenými Mestským úradom Komárno a Pamiatkovým úradom na vlastné náklady,
- vynaložené náklady na rekonštrukčné práce sú započítateľné s nájomným, **maximálne do výšky 1 ročného nájomného,**
- **nájomca predpokladanú výšku nákladov na rekonštrukčné práce a samotný rozsah rekonštrukčných prác musí vopred odsúhlasiť s prenajímateľom,**
- rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu po ukončení nájomnej doby sa stanú vlastníctvom mesta Komárno **bezodplatne,**
 - režijné náklady na prevádzku nehnuteľnosti a **na bežné opravy a údržbu** znáša nájomca,
- nájomné je splatné v štvrtročných splátkach vopred a to do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka,
- pred podpisom zmluvy o nájme, nájomca vloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, ktorá sa použije v prípade neuhradenia nájmu v stanovenom termíne,
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy,
- mesto zverejní svoj zámer na prenájom majetku v súlade s ust. § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia,

D/ schvaľuje

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže a súťažných návrhov v zmysle bodu C/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

....., predseda
....., člen
....., člen
....., člen
....., člen

E/ ukladá

Mestskému úradu v Komárne

3. Zverejniť oznámenie o zámere prenájmu nebytových priestorov formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia, na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači,
4. Zverejniť vyhlásenie a podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu C/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta,



F/ žiada

Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu D/ tohto uznesenia,

G/ žiada

Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno

3. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ a C/ tohto uznesenia,

Termín: 60 dní odo dňa schválenia uznesenia

4. predložiť návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Komárne.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže