Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 22.09.2020
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 29.09.2020

N Á V R H
na schválenie spôsobu, prenájmu a podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnuteľnosti na ulici Rázusovo nábrežie v Bratislave

---

Predkladateľ:

Ing. Martin Mlýnek
prednosta miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prerokovať predložený návrh

Zodpovedný:

Ing. Michaela Boďová
vedúca majetkového oddelenia

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Kristína Majvitorová
vedúca majetkového referátu

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- fotodokumentáciu

Bratislava, september 2020

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

1) v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava–Staré Mesto obchodnou verejnou súťažou, a to:

• stavba, druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 66, výmera 69,27 m^2 postavená na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m^2, katastrálne územie Staré Mesto, známej aj ako Propeler, nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží, zapísanej na liste vlastníctva č. 4036 pre katastrálne územie Staré Mesto, Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. Staré Mesto.

2) v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnuteľnosti v nasledovnom znení:

Mestská časť Bratislava–Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava, IČO: 603 147 (ďalej len „vyhlasovateľ“) podľa paragrafu 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 17 ods. 3 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, paragrafu 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava–Staré Mesto a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava–Staré Mesto týmto

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž
na najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave, v katastrálnom území Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a je zverená do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za nasledovných súťažných podmienok:

1. Predmet obchodnej verejnej súťaže

nájom stavby, druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 66, výmera 69,27 m^2 postavená na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m^2, katastrálne územie Staré Mesto, známej aj ako Propeler, nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží, zapísanej na liste vlastníctva č. 4036 pre katastrálne územie Staré Mesto, Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. Staré Mesto.

2. Termín a miesto prevzatia súťažných podkladov

Súťažné podklady - tlačivá záväzných ponúk bude možné získať na internetovej stránke www.staremesto.sk v sekcii obchodné verejné súťaže alebo osobne v centre služieb občanov prevziať v termíne od **7. 10. 2020 do 6. 11. 2020** v čase pondelok až piatok od **7.30 hod do**

12.00 hod. v podateľni Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábr. č. 3, 814 21 Bratislava v úradných hodinách

3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Mgr. Kristína Majvitorová, tel: 0911 821 396, kristina.majvitorova@staremesto.sk

4. Podmienky nájmu

Doba nájmu
Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú

Účel nájmu
kaviareň, poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu

Výška nájomného
Minimálna výška 12€/1m2/mesiac. Budúci nájomca bude povinný uhrádzať nájomné, ale aj služby spojené s užívaním a prevádzkou danej budovy.
(t.j. náklady za služby spojené s užívaním a prevádzkou predmetu nájmu nie sú obsiahnuté v samotnej cene navrhovaného nájomného)

Ďalšie podmienky nájmu nehnuteľnosti:

- Nájomca bude povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného do 10 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa.
- Nájomca je povinný akceptovať, že mestská časť bude realizovať v objekte Propeller kultúrne a spoločenské aktivity na základe vopred odsúhlaseného programu, ktorý predloží mestská časť nájomcovi vždy najneskôr k 20. kalendárnemu dňu predchádzajúceho mesiaca na najbližšie mesačné obdobie.
- Nájomca zároveň berie na vedomie, že zaujatie verejného priestranstva pred objektom Propelleru na účely prevádzkovania letnej terasy, nie je súčasťou nájomnej zmluvy.
- Nájomca bude povinný v lehote určenej v nájomnej zmluve podpísať notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy a použitím notárskej zápisnice ako exekučního titulu konkrétne bude nájomca súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý alebo po ukončení nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou a bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe nájomnej zmluvy spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca.
- Nájomca môže vykonať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce predmetu nájmu až na základe predchádzajúceho písomného súhlasu mestskej časti ako prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. V prípade, ak sa nájomca rozhodne vykonať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, predmetu nájmu, je povinný tak urobiť najneskôr do 3 mesiacov odo dňa ich písomného odsúhlasenia prenajímateľom.
- Počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác je nájomca povinný mestskú časť priebežne informovať o ich priebehu a umožniť jej za týmto účelom vykonať kontrolu. Nájomca sa rovnako zaväzuje prizvať zástupcov mestskej časti na odovzdanie a prevzatie stavebných

úprav a udržiavacích prác. Nájomca zabezpečí v prípade potreby zmenu účelu využitia predmetu nájmu v zmysle platnej legislatívy za účelom jeho riadneho užívania na dohodnutý účel. Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.

- Nájomca berie na vedomie fakt, že predmet nájmu sa nachádza v pamiatkovo chránenom území – Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť, na základe čoho sa na dotknutú budovu vzťahuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

5. Obsah a spôsob spracovania, označenia a podávania súťažných návrhov

- Súťažný návrh je možné podať len na tlačive záväznej ponuky. Na súťažné návrhy podané na inom tlačive ako určenom, nebude súťažná komisia prihliadať. Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné súťažné návrhy v zalepenej obálke neporušenej, nepriehľadnej a nepriesvitnej s označením: „obchodná verejná súťaž, nájom nebytového priestoru, PROPELLER, NEOTVÁRAŤ!“ Obchodné meno príp. meno a priezvisko navrhovateľa musí byť riadne označené na obálke.
- Navrhovatelia sú povinní uviesť vo svojom súťažnom návrhu presný účel nájmu, predložiť stručný podnikateľský zámer. V prípade ak táto podmienka nebude splnená, súťažná komisia súťažný návrh odmietne.
- Navrhovatelia sú povinní pred podaním záväzného súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľa v sume 20,00 EUR a to v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava–Staré Mesto a doklad o úhrade vložiť do obálky.
- Súťažné návrhy je možné podávať v termíne do 6. 11. 2020 do 12.00 hod.
- Súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť ani dopĺňať. Do súťaže nemožno zahrnúť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.
- Súťažný návrh musí obsahovať súčasne všetky údaje požadované podľa bodu 5. V prípade ak neobsahuje čo i len jednu požiadavku definovanú v bode 5, komisia návrh odmietne.
- Vyhlasovateľ nenahrádza navrhovateľom náklady, ktoré im vznikli v súvislosti s účasťou v súťaži.
- Navrhovatelia predložia čestné vyhlásenie podpísané oprávnenou osobou o neexistencii záväzkov voči orgánom verejnej moci, ktoré je súčasťou tlačiva záväznej ponuky.
- Navrhovateľ predloží k záväznému súťažnému návrhu písomný súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý je súčasťou tlačiva záväznej ponuky.
- Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy budú vyhodnotené v termíne do 13. 11. 2020.

6. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov

Kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov je najvyššia ponúknutá výška nájomného.

7. Zverejnenie výsledkov súťaže

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr do **20. 11. 2020** na internetovej stránke www.staremesto.sk a na úradnej tabuli miestneho úradu. Navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh, bude upovedomený písomne najneskôr v lehote 10 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. Navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú o tejto skutočnosti písomne upovedomení.

8. Výhrada zrušenia súťaže

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek zrušiť túto verejnú obchodnú súťaž. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení.

9. Výhrada odmietnutia všetkých návrhov

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) má zverenú do svojej správy stavbu druh stavby: Iná budova, súpisné číslo 66 na ulici Rázusovo nábrežie v Bratislave, výmera 69,27 m^2 katastrálne územie Staré Mesto, postavenú na pozemku parcela registra "C" parcela č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m^2, vedená v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4036, obec: Bratislava-m.č.Staré Mesto, okres: Bratislava I.

Nehnuteľnosť bola v minulosti dlhodobo prenajatá na účel pohostinskej činnosti a prevádzkovania espressa.

V roku 2019 sa Propeller stal novým kultúrnym a spoločenským centrom Starého Mesta.
V priestoroch Propelleru prevádzkovala mestská časť kaviareň. Z pôvodného nástupišťa Propelleru sa stala kaviareň, kde prebiehajú výstavy, koncerty, literárne večery, ale aj pravidelné stretnutia občanov so starostkou.

Počas pandémie COVID-19 sa Propeller zmenil na ,, vývarovňu“ cenovo výhodných obedov pre seniorov. V tretej etape projektu sa objekt pronajímal spôsobom dočasného prenájmu.

Mestská časť deklaruje svoj záujem zachovať Propeller ako svoje ďalšie kultúrne a spoločenské centrum, avšak má záujem vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na jeho prenájom za účelom poskytnutia doplnkovej služby ku kultúrnemu a spoločenskému centru a to- prevádzkovanie kaviarne príp. občerstvenia, za podmienky, že budúci nájomca bude rešpektovať kultúrne a sociálne aktivity, ktoré Staré Mesto chce v tomto kultúrnom centre vykonávať.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto postupuje pri nakladaní s majetkom obce v súlade so zákonom č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Zásady hospodárenia mestskej časti“).

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto navrhuje v tomto prípade vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž s podmienkami uvedenými v návrhu uznesenia v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s Čl. 16 ods. 1 a Čl. 13 ods. 1 písm. o) Zásad hospodárenia mestskej časti.

Podľa Čl. 15 ods. 1 Zásad hospodárenia mestskej časti „*Mestská časť vykoná prevod vlastníctva majetku nasledovnými spôsobmi:*

a) obchodnou verejnou súťažou,
b) dobrovoľnou dražbou,
c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

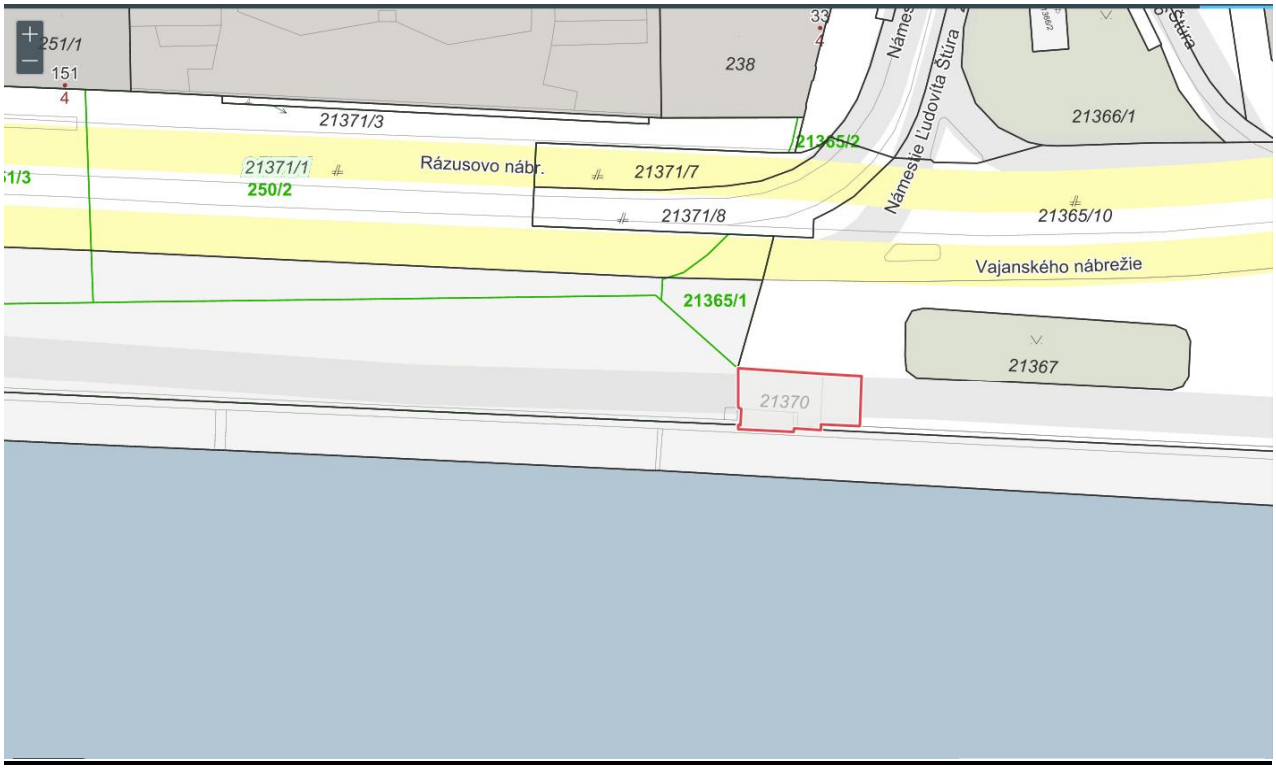
Podľa Čl. 16 ods.1 Zásad hospodárenia mestskej časti platí:
„*Ustanovenia Čl. 15 Zásad hospodárenia je mestská časť povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku mestskej časti do nájmu a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci“.*

Podľa Čl. 13 ods. 1 písm. o) Zásad hospodárenia mestskej časti platí: „*Miestne zastupiteľstvo mestskej časti schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva alebo nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže.“*

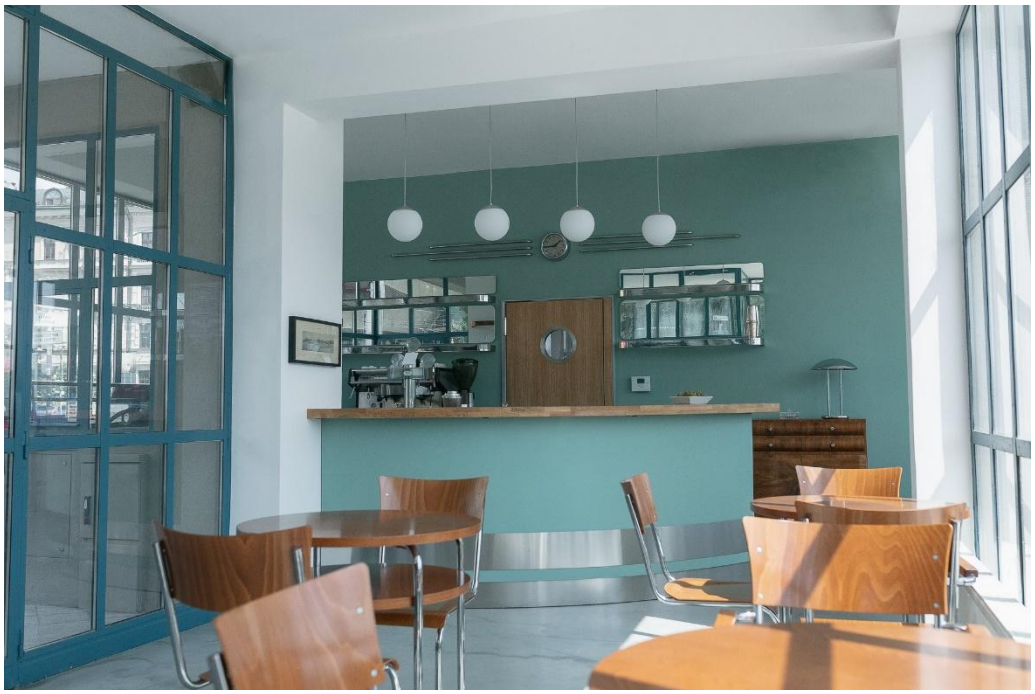
Zámer vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na prenájom dotknutého nebytového priestoru bol predbežne prorokovaný na zasadnutí Komisie pre nakladanie s majetkom a financie.

Komisia odporučila vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na prenájom objektu PROPELLER na Rázusovom nábreží v Bratislave.

Snímka z katastrálnej mapy








PROPELER