

**NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
DŇA 15.12.2020**

- K bodu:** **Zámer a prenájom nebytových priestorov v kultúrnom dome v Nemšovej – catering servis s.r.o., Nemšová**
- Spracoval:** JUDr. Tatiana Hamarová
Schválil: Ing. Rudolf Kúkel, PhD.
Ing. Jarmila Savková
- Predkladá:** JUDr. Tatiana Hamarová
Materiál obsahuje: Návrh uznesenia
Dôvodovú správu s prílohami
- Počet výtlačkov:** 20
Rozdeľovník: členovia MsZ - 13x
primátor mesta
prednosta MsÚ
MsÚ - odd. správne, soc. vecí, podnikania, život. prostredia a kultúry
MsÚ - odd. finančné a správy mestského majetku
MsÚ - odd. finančné a správy mestského majetku
MsÚ - odd. výstavby
MsÚ - hlavný kontrolór
vedúci VPS. m. p. o.

Prerokované :

- a) *v Komisii životného prostredia a výstavby dňa .12.2020 - stanovisko predloží predseda*
b) *v Komisii finančnej a správy majetku mesta dňa .12.2020 - stanovisko predloží predseda*

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu

schvaľuje

- 1) zámer prenajať** časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove kultúrneho domu so súpisným číslom 112 na ul. SNP v Nemšovej (Kultúrne centrum Nemšová), postavenej na pozemku, C KN parcele č. 814/6, zapísané na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová podľa § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako **dôvod hodný osobitného zreteľa** spoločnosti **catering servis s.r.o.**, Jozefa Lacu 1537/29, 91441 Nemšová, IČO: 47147024,

Predmet nájmu je špecifikovaný ako:

1.1 suterén (ostatné priestory)

- šatňa – sklad (miestnosť č.10) o výmere 11,80 m²
- sklad (miestnosť č.11) o výmere 9,50 m²
- hospodársky vstup a schodište (miestnosť č.13) o výmere 15,70 m²
- WC muži (miestnosť č.27) o výmere 1,70 m²
- WC ženy (miestnosť č.28) o výmere 1,70 m²

- výťah (miestnosť č.14) o výmere 2,10 m²

1.2 prízemie (prevádzkové priestory)

- kaviareň - herňa (miestnosť č.11) o výmere 31,90 m²
- servis - office (miestnosť č.13) o výmere 11,60 m²
- kaviareň o výmere 153,50 m²

1.3 prízemie (ostatné priestory)

- terasa (vonkajšia terasa, miestnosť č. 10, časť výmery) o výmere 38,50 m²
- chodba (miestnosť č.5 – časť výmery) o výmere 8,00 m²
- hospodársky vstup (miestnosť č.12) o výmere 9,70 m²
- kuchyňa (miestnosť č.15) o výmere 25,60 m²
- umyváreň, WC ženy (miestnosť č.20) o výmere 9,90 m²
- umyváreň, WC muži (miestnosť č.21) o výmere 10,40 m²
- umyváreň riadu (miestnosť č.32) o výmere 7,50 m²
- vstup do kancelárie o výmere 12,30 m²
- kancelária (miestnosť č.17) o výmere 13,50 m²
- kancelária – KLUB S o výmere 33,00 m²
- zasadačka o výmere 45,50 m²

spolu o výmere **453,40 m²**.

Podmienky nájmu:

- výška nájomného: suterén (ostatné priestory) - 5, 50 €/m²/ročne
prízemie (prevádzkové priestory) - 48, 70 €/m²/ročne
prízemie (ostatné priestory) 27, 10 €/m²/ročne
- nájomné na dobu určitú, do 31.12.2025
- okrem nájmu bude nájomca uhrádzať náklady spojené s nájmom (odber vody, elektriny, plynu...),
- každoročné zvýšenie nájmu zodpovedajúce miere inflácie dosiahnutej v SR za predchádzajúci kalendárny rok
- nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu len so súhlasom mesta Nemšová,
- stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom mesta,
- záväzok nájomcu, že si zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/02/2015 nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne nároky (kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy).
- bez súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v predmete nájmu, vrátane hnutelných vecí patriacich prenajímateľovi, a to ani na svoje náklady či náklady neskôr uplatnené voči prenajímateľovi

Zdôvodnenie prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa:

Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v budove kultúrneho domu v Nemšovej. Súčasným nájomcom je do 31.12.2020 spoločnosť catering servis s.r.o. a to na základe nájomnej z roku 2015. Táto spoločnosť prevádzkuje v predmetných nebytových priestorov reštauráciu, organizuje kultúrne a iné spoločenské podujatia, prípadne poskytuje služby pri týchto podujatiach. Súčasný nájomca požiadal o predĺženie nájomnej zmluvy, minimálne na 5 rokov. Dôvodom prenájmu týchto nebytových priestorov súčasnému nájomcovi je predovšetkým skutočnosť, že počas rekonštrukcie kultúrneho domu v roku 2018 bola jeho prevádzka niekoľko mesiacov zatvorená, zároveň v roku 2020 z dôvodu protiepidemiologických opatrení musela byť prevádzka opäť zatvorená. Nájomca realizoval rekonštrukciu kuchyne a výmenu barového pultu a nová nájomná zmluva bude obsahovať záväzok nájomcu, že si nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne nároky z nájomnej zmluvy z roku 2015.

Uznesenie sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

2) **prenájom** časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove kultúrneho domu so súpisným číslom 112 na ul. SNP v Nemšovej (Kultúrne centrum Nemšová), postavenej na pozemku, C KN parcele č. 814/6, zapísané na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako **dôvod hodný osobitného zreteľa** spoločnosti **catering servis s.r.o.**, Jozefa Lacu 1537/29, 91441 Nemšová, IČO: 47147024

Predmet nájmu je špecifikovaný ako:

1.1 suterén (ostatné priestory)

- šatňa – sklad (miestnosť č.10) o výmere 11,80 m²
- sklad (miestnosť č.11) o výmere 9,50 m²
- hospodársky vstup a schodište (miestnosť č.13) o výmere 15,70 m²
- WC muži (miestnosť č.27) o výmere 1,70 m²
- WC ženy (miestnosť č.28) o výmere 1,70 m²
- výťah (miestnosť č.14) o výmere 2,10 m²

1.2 prízemie (prevádzkové priestory)

- kaviareň - herňa (miestnosť č.11) o výmere 31,90 m²
- servis - office (miestnosť č.13) o výmere 11,60 m²
- kaviareň o výmere 153,50 m²

1.3 prízemie (ostatné priestory)

- terasa (vonkajšia terasa, miestnosť č. 10, časť výmery) o výmere 38,50 m²
- chodba (miestnosť č.5 – časť výmery) o výmere 8,00 m²
- hospodársky vstup (miestnosť č.12) o výmere 9,70 m²
- kuchyňa (miestnosť č.15) o výmere 25,60 m²
- umyváreň, WC ženy (miestnosť č.20) o výmere 9,90 m²
- umyváreň, WC muži (miestnosť č.21) o výmere 10,40 m²
- umyváreň riadu (miestnosť č.32) o výmere 7,50 m²
- vstup do kancelárie o výmere 12,30 m²
- kancelária (miestnosť č.17) o výmere 13,50 m²
- kancelária – KLUB S o výmere 33,00 m²
- zasadačka o výmere 45,50 m²

spolu o výmere **453,40 m²**.

Podmienky nájmu:

- výška nájomného: suterén (ostatné priestory) - 5, 50 €/m²/ročne
prízemie (prevádzkové priestory) - 48, 70 €/m²/ročne
prízemie (ostatné priestory) 27, 10 €/m²/ročne
- nájomné na dobu určitú, do 31.12.2025
- okrem nájmu bude nájomca uhrádzať náklady spojené s nájmom (odber vody, elektriny, plynu...),
- každoročné zvýšenie nájmu zodpovedajúce miere inflácie dosiahnutej v SR za predchádzajúci kalendárny rok
- nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu len so súhlasom mesta Nemšová,
- stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom mesta,
- záväzok nájomcu, že si zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/02/2015 nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne nároky (kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy.
- bez súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v predmete nájmu, vrátane hnutelných vecí patriacich prenajímateľovi, a to ani na svoje náklady či náklady neskôr uplatnené voči prenajímateľovi

Zdôvodnenie prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa:

Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v budove kultúrneho domu v Nemšovej. Súčasným nájomcom je do 31.12.2020 spoločnosť catering servis s.r.o. a to na základe nájomnej z roku 2015. Táto spoločnosť prevádzkuje v predmetných nebytových priestoroch reštauráciu, organizuje kultúrne a iné spoločenské podujatia, prípadne poskytuje služby pri týchto podujatiach. Súčasný nájomca požiadal o predĺženie nájomnej zmluvy, minimálne na 5 rokov. Dôvodom prenájmu týchto nebytových priestorov súčasnému nájomcovi je predovšetkým skutočnosť, že počas rekonštrukcie kultúrneho domu v roku 2018 bola jeho prevádzka niekoľko mesiacov zatvorená, zároveň v roku 2020 z dôvodu protiepidemiologických opatrení musela byť prevádzka opäť zatvorená. Nájomca realizoval rekonštrukciu kuchyne a výmenu barového pultu a nová nájomná zmluva bude obsahovať záväzok nájomcu, že si nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne nároky z nájomnej zmluvy z roku 2015.

Uznesenie sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Dôvodová správa

K bodu: Zámer a prenájom nebytových priestorov v kultúrnom dome v Nemšovej – catering servis s.r.o., Nemšová

V kultúrnom dome v Nemšovej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré má na základe nájomnej zmluvy z roku 2015 v prenájme spoločnosť catering servis s. r.o. Táto nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú, do 31.12.2020. Z tohto dôvodu bol na rokovanie mestského zastupiteľstva v novembri 2020 pripravený materiál, predmetom ktorého bolo schválenie prenájmu nebytových priestorov v kultúrnom dome v Nemšovej formou verejnej obchodnej súťaže a tiež súťažné podmienky. Na návrh poslancov mestského zastupiteľstva bol tento materiál stiahnutý z rokovania a poslanci navrhli pripraviť na ďalšie mestské zastupiteľstvo prenájom týchto nebytových priestorov spoločnosti catering servis s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa bez vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže. Odôvodnenie prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa je uvedené v návrhu uznesenia.

V prípade tohto prenájmu sa postupuje podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Z dôvodu, že na mestskom zastupiteľstve v novembri bola dohodnutá výška nájomného a tiež z dôvodu urýchlenia celého procesu je materiál pripravený tak, aby na jednom mestskom zastupiteľstve bol schválený zámer prenájmu aj samotný prenájom.

Zámer prenajať tieto nebytové priestory bol zverejnený na úradnej tabuli aj na webovej stránke mesta v súlade so zákonom o majetku obcí najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu – od 30.11.2020 a bol zverejnený počas celej tejto doby. Uznesenie je potrebné schváliť 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Po schválení mestským zastupiteľstvom bude vyhotovená nájomná zmluva, ktorá bude obsahovať záväzok nájomcu, že si zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/02/2015 nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne nároky (kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy) a zároveň záväzok nájomcu, že bez súhlasu prenajímateľa nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v predmete nájmu, vrátane hnutelných vecí patriacich prenajímateľovi, a to ani na svoje náklady či náklady neskôr uplatnené voči prenajímateľovi.