

MESTSKÉ KULTÚRNE STREDISKO V GALANTE

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 28. januára 2016

K bodu č. 14: Návrh podmienok na VOS na prenájom priestorov Neogotického kastieľa v Galante s.č. 1006

Návrh predkladá:

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ MsKS



Materiál obsahuje:

- A/ Návrh uznesenia
- B/ Dôvodová správa
- C/ Žiadosť iN – GOLF s.r.o
- D/ Podnikateľský zámer – Esterházy Wine ...
- E/ Súťažné podklady
- F/ Vzor – Zmluva o nájme NP č..../2016
- G/ Pravidlá na prenechanie priestorov NK ...
- H/ Stanovisko komisie obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja
- J/ Stanovisko komisie finančnej a správy majetku
- I/ Stanovisko kom.kult. a medzim. vzťahov

Návrh spracoval:

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ MsKS

Ing. Zuzana Kopasová
vedúca oddelenia rozvoja mesta

Mgr. Miroslav Psota
vedúci právneho oddelenia

V Galante, 20.01.2016

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

b e r i e n a v e d o m i e

Stanovisko komisie obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja

Stanovisko komisie finančnej a správy majetku

a

s c h v a ľ u j e

1. Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov v priestoroch Neogotického kaštieľa v Galante v rozsahu prízemia Severnej veže a suterénu kaštieľa pod Severnou vežou.
2. Podmienky obchodnej verejnej súťaže a súťažné podklady súťaže s nasledovnými pripomienkami a úpravami

.....

....

.....

....

m e n u j e

Komisiu na vyhodnotenie súťažných návrhov v zložení:

.....

....

.....

....

u k l a d á

Riaditeľovi MsKS vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle schválených podmienok

T: 10.02.2016

Dôvodová správa

Na Mestský úrad v Galante bola doručená žiadosť spoločnosti IN-GOLF s.r.o. o prenájom nebytových priestorov prízemí a suterénu v Severnej veži Neogotického kaštieľa v Galante. Uvedený materiál bol prerokovaný v komisii obchodu, služieb cestovného ruchu a regionálneho rozvoja dňa 19.01.2016 ako i v komisii Finančnej a správy majetku, ktorá odporučila zostavenie odbornej komisie a to nasledovne:

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| 1/ Mgr. Ján Kolek | – riaditeľ MsKS |
| 2/ Ing. Zuzana Kopasová | – vedúca oddelenia rozvoja mesta |
| 3/ Mgr. Miroslav Psota | – vedúci právneho oddelenia |
| 4/ Bc. Katalin Rátz | - poslanec MsZ |
| 5/ Mgr. Ján Marsall | - poslanec MsZ |

Uvedená odborná komisia mala za úlohu pripraviť súťažné podklady na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom prízemí a suterénu v Severnej veži Neogotického kaštieľa v Galante v súlade so schválenými pravidlami na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa do nájmu a pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta a následne ich predložiť na rokovanie Mestského zastupiteľstva.

Dňa 21. januára 2016 o 14:00 sa uskutočnila pracovná porada na prípravu súťažných podkladov OVS na prenájom prízemí a suterénu Severnej veže Neogotického kaštieľa v Galante za účasti: Mgr. Ján Kolek, Ing. Zuzana Kopasová, Mgr. Miroslav Psota, Mgr. Ján Marsall, Bc. Katalin Rátz – dala písomné vyjadrenie.

Prítomní sa vyjadrili nasledovne:

K predmetu nájmu, ktorým by mali byť nebytové priestory iba so vstupom zo Severnej veže kaštieľa.

Účel nájmu: prevádzka obchodu a služieb na základe návrhu účastníka súťaže, Vylúčené budú herne a nevýherné prístroje.

Doba nájmu: 15 rokov

Výška ročného nájomného: minimálnu výšku určí vyhlasovateľ súťaže (40,- €/m² ročne, počas rekonštrukčných prác 20,- €/m² ročne)

Kritériá na vyhodnotenie súťaže:

Komisia z predložených návrhov vyberie ponuku, ktorá najviac vyhovuje charakteru a potrebám Mesta Galanta z pohľadu prínosu rozvoja cestovného ruchu.

Prehliadka predmetu súťaže: po vzájomnej dohode s kontaktnou osobou vyhlasovateľa

Požiadavky na účastníka súťaže:

- a) predloženie podnikateľského zámeru
- b) predbežné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Trnava k návrhu
- c) vybudovať hygienické a sociálne zázemie v závislosti od predmetu nájmu
- d) Vybudovať schodisko
- e) napojenie nebytového priestoru na inžinierske siete
- f) v štádiu predprojektovej prípravy spolupracovať s oddelením rozvoja mesta, Krajským pamiatkovým úradom Trnava a rešpektovať ich záväzné stanoviská
- g) otváraciu dobu prevádzkarne prispôbiť prevádzkovému poriadku mestského parku

Mestské kultúrne stredisko Galanta

Mgr. Ján Kolek

Vec: Žiadosť o prenájom priestorov Neogotického kaštieľa v Galante.

Týmto Vás žiadam o prenájom priestorov podľa predloženej štúdie. Naša spoločnosť má záujem o prestavbu priestorov pivnice a časti severnej veže. Podnikateľský zámer je podrobne prezentovaný v predložennom projekte.

Po verejnej obchodnej súťaži odhadujeme realizáciu na 4-6 mesiacov. Počas týchto mesiacov navrhujeme symbolické nájomné do výšky 100,-€/mesiac.

Nakoľko sa jedná o vysokú investíciu do nehnuteľného majetku mesta navrhujeme riešiť nájomné formou obojstranného zápočtu. Pre nás by bolo rentabilné nájomné max.200,-€/mesiac nakoľko sme si vedomí obmedzenosti prevádzky v lokalite parku.

Zároveň, je pre nás dôležité aby dĺžka nájmu nebola kratšia ako 15 rokov.

S pozdravom Zsolt Takáč

Konateľ IN-GOLF s.r.o

IN-GOLF s. r. o.
Kvetná 3064/15, 924 01 Galanta
IČO: 46 508 732
IČDPH: SK2023508421
www.in-golf.sk



V Galante, dňa 7. januára 2016

preval dňa 7. januára 2016





ESTERHÁZY GALANTA



I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ŽIADATEĽOVI

1. **Názov:** Zsolt Takáč
2. **Identifikačné číslo:** 730917/6578
3. **Sídlo:** Kvetná 3063/15, 924 01 Galanta

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PRIESTORE NA PRENÁJOM

1. Severná veža NGK Galanta – KAVIAREŇ prízemie (1.np)

Investor zamýšľa v uvažovanom priestore:

- Sprístupnenie prízemí severnej veže pre verejnosť cez vonkajší vstup s dôrazom na históriu regiónu a ponukou priestoru na občerstvenie pri káve
- Zriadenie WC pre zákazníkov
- Obnova stien a stropov, nová kamenná dlažba resp. drevené parkety
- Nová elektroinštalácia, zdravotníctvo a VZT
- Napojenie na nn, vodu a kanalizáciu

Úžitková plocha 92,27 m²

2. Severná veža NGK Galanta – VINÁREŇ suterén (1.pp)

Investor zamýšľa v uvažovanom priestore:

- Sprístupnenie pivnice severnej veže pre verejnosť po novom 2 ramennom schodisku s dôrazom na históriu regiónu a ponukou priestoru na ochutnávky vín
- Obnova stien a stropov, nová kamenná dlažba
- Nová elektroinštalácia, zdravotníctvo a VZT
- Napojenie na nn, vodu a kanalizáciu

Úžitková plocha 228,60 m²

III. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER ESTERHÁZY WINE & COFFEE

Naším zámerom je kompletná obnova pivničných priestorov a časti priestorov severnej veže podľa predloženej štúdie.

V priestoroch severnej veže by sa zriadila tematická kaviareň venovaná téme Esterházyovci a Galanta. Súčasťou priestorov by bola výstava zaujímavých predmetov /obrazy, nábytok ako aj artefakty/, ktoré by boli pravidelne doplňované. Zákazníci, by sa vďaka nim oboznámili s históriou kaštieľa ako aj mesta. V týchto priestoroch sa vybudujú sociálne zariadenia pre kaviareň a pivnicu.

V pivničných priestoroch by sme radi prezentovali nie len klasické Esterházyovské vína z Rakúska ale aj z partnerských miest a najlepšie vína z nášho regiónu. Pivnica s kapacitou 90 ľudí by mohla byť ústrednou turistickou atrakciou, nakoľko by bola jediná otvorená Esterházyovská pivnica na Slovensku.

Z pohľadu marketingu sa vytvorí komplexný propagačný balík/webstránka, brožúry, upomienkové predmety atď./ V spolupráci s mestom pripravíme zaujímavé turistické balíčky a budeme sa spoločne podieľať na propagácii v zahraničí.

Výhodou projektu je stúpajúci záujem o túto tému ako aj stúpajúca tendencia podujatí organizovaných v areáli parku a nádvorí. Sme presvedčení, že prevádzka tohto typu bude jedinečnou atrakciou nášho mesta.

Ako nevýhodu by sme radi uviedli vysokú počiatočnú investíciu do majetku mesta. Zároveň si uvedomujeme obmedzenosť prevádzkového času. Taktiež treba spomenúť skutočnosť, že v meste je mnoho prevádzok s občerstvením čo môže tiež negatívne ovplyvniť počet návštevníkov z Galanty. Práve preto bude dôležitý marketing hlavne smerom mimo nášho mesta.

Podľa predbežných odhadov očakávame celkovú investíciu vo výške 160.000,-€

Z toho 130.000,-€ by bola investícia do kompletnej obnovy priestorov vrátane reštaurátorských prác, sietí, a vybudovania sociálnych zariadení. 30.000,-€ by bola investícia do vybavenosti/ nábytok, inventár atď./ Predpokladáme, že bude treba zamestnať štyri osoby.

Projekt bude v celku financovaný zo súkromných zdrojov, odhadovaná dĺžka rekonštrukčných prác je od 4-6 mesiacov. V prípade úspešnej verejnej, obchodnej súťaže by sme boli schopní okamžite začať stavebné práce nakoľko existuje stále platné stavebné povolenie na tieto priestory.

IV. PREVÁDZKOVÉ A DISPOZIČNÉ POMERY

Suterén:

SV 0.01 Schodisko 13,70m²

Kamenná dlažba 300/300/25, tehlový odtieň, vyspravenie režného muriva

SV 0.02 Vináreň 116,27m²

Kamenná dlažba 300/300/25, tehlový odtieň, vyspravenie režného muriva

SV 0.03 Archív vín 29,13m²

Kamenná dlažba 300/300/25, tehlový odtieň, vyspravenie režného muriva

SV 0.04 Barová časť 69,50m²

Kamenná dlažba 300/300/25, tehlový odtieň, vyspravenie režného muriva

Prízemie:

SV 1.01 Chodba 6,66m²

Kamenná dlažba 300/300/25, prírodno béžový odtieň, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky

SV 1.02 Chodba 11,74m²

Drevená podlaha 450/450/20, štvorcové, krížový vzor, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky

SV 1.03 Chodba 17,13m²

Drevená podlaha 450/450/20, štvorcové, krížový vzor, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky

SV 1.04 WC muži 4,88m²

Kamenná dlažba 300/300/25, prírodno béžový odtieň, keramický obklad, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky, WC bunky

SV 1.05 WC ženy 5,05m²

Kamenná dlažba 300/300/25, prírodno béžový odtieň, keramický obklad, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky, WC bunky

SV 1.06 Kaviareň 46,81m²

Drevená podlaha 450/450/20, štvorcové, krížový vzor, štuková omietka, steny Keim 9058, strop - VCO farba Keim 9339, sanačné omietky

Ústredné kúrenie

Pre zabezpečenie tepelnej pohody t.j. pre potrebný tepelný výkon budú slúžiť ako zdroj tepla závesné elektrické konvektory.

Prípojka nn

Objekt sa napojí na rozvod nn v hlavnej budove.

Rozvod vody a požiarnej vody

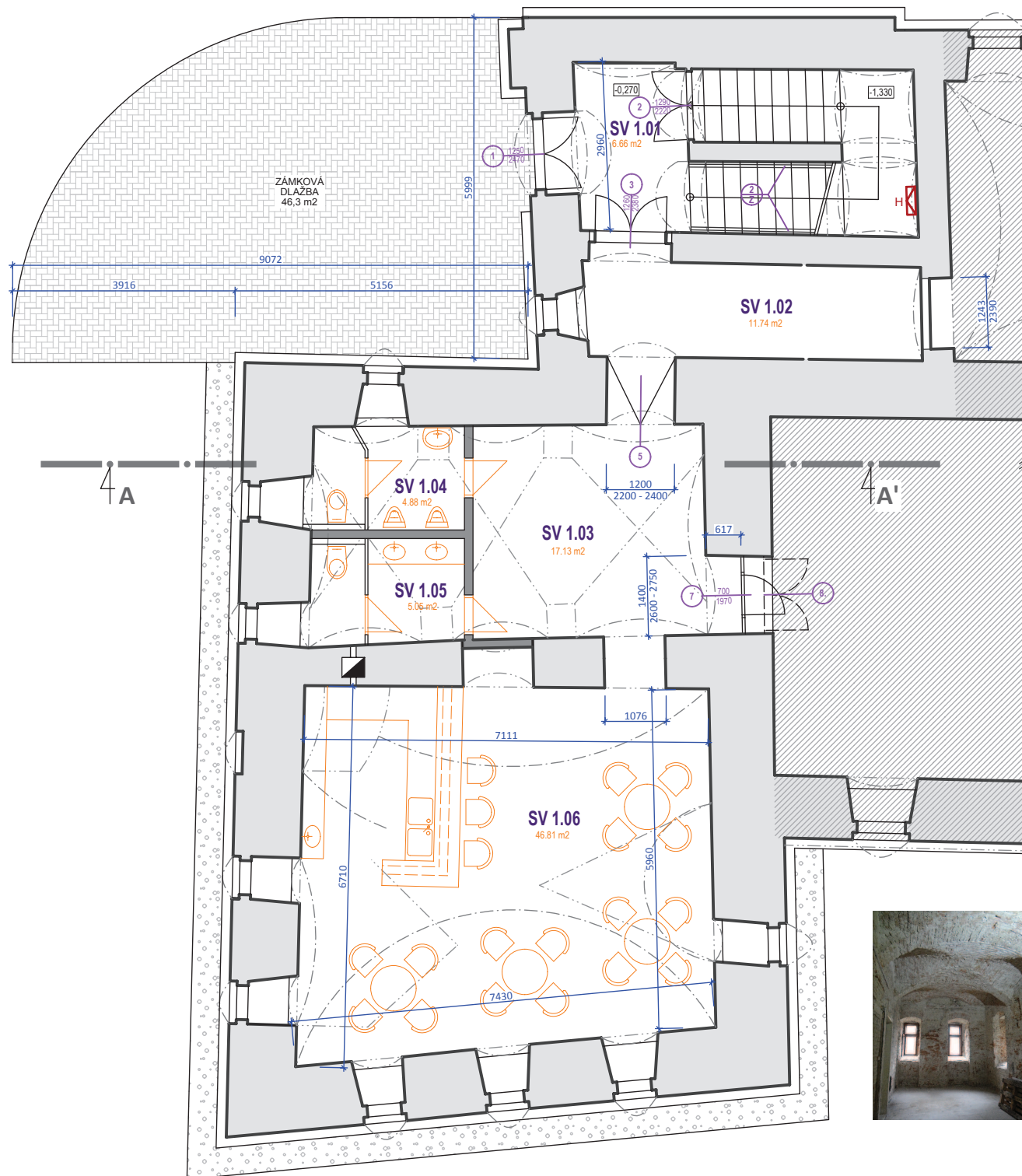
Teplá úžitková voda sa bude pripravovať priamo pri výlevke elektrickým prietokovým ohrievačom HAKL. Požiarnej vody sa zrealizuje podľa projektu PO

Splašková kanalizácia

Odkanalizovanie priestorov sa uskutoční zo suterénu cez čerpadlá a z priestoru prízemia gravitačne do novej prípojky napojenej na vonkajší rozvod kanalizácie severného krídla.

Studená pitná voda sa do objektu privedie z jestvujúceho rozvodu vedeného pre objekt severného krídla NGK. Rozvod požiarnej vody sa napojí na rozvod požiarnej vody vedený pre objekt severného krídla NGK. Rozvod studenej vody sa navrhuje z rúr rPE DN32, rozvod požiarnej vody sa navrhuje z rúr rPe DN50.

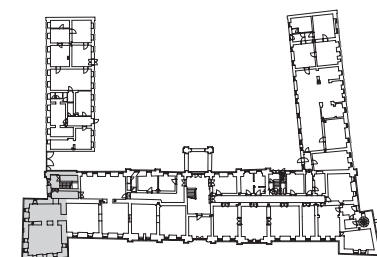




LEGENDA MIESTNOSTÍ						
OZN.	NÁZOV	PLOCHA (m2)	PODLAHA	SOKLOVÁ LIŠTA	STĚNA	STROP
SV 1.01	CHODBA	6,66	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL	ŠTUKOVÁ OMIETKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
SV 1.02	CHODBA	11,74	DREVENÉ PARKETY	DREVENÝ SOKEL	ŠTUKOVÁ OMIETKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
SV 1.03	CHODBA	17,13	DREVENÉ PARKETY	DREVENÝ SOKEL	ŠTUKOVÁ OMIETKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
SV 1.04	WC MUŽI	4,88	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL, OKLAD	ŠTUKOVÁ OMIETKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
SV 1.05	WC ŽENY	5,05	KAM.STU./REPASIA	KAMENNÝ SOKEL, OKLAD	ŠTUKOVÁ OMIETKA	ŠTUKOVÁ OMIETKA
SV 1.06	KAVIAREŇ	46,81	DREVENÉ PARKETY	DREVENÝ SOKEL	KER.OKLAD v=1,8m	ŠTUKOVÁ OMIETKA

LEGENDA	
OZN.	NÁZOV / POPIS
	VÝPIS DVERÍ

LEGENDA HMŮT	
OZN.	NÁZOV / POPIS
	EXISTUJÚCA KONŠTRUKCIA NOSNÁ STĚNA MUROVANÁ Z PLNÝCH TEHÁL
	PRIEČKA hr. 100 A 150 mm, Z TEHÁL YPOR
	ZÁMKOVÁ DLAŽBA

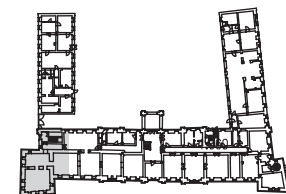


SEVERNÁ VEŽA NGK GALANTA NÁVRH PRESTAVBY - KAVIAREŇ PÔDORYS 1.NP

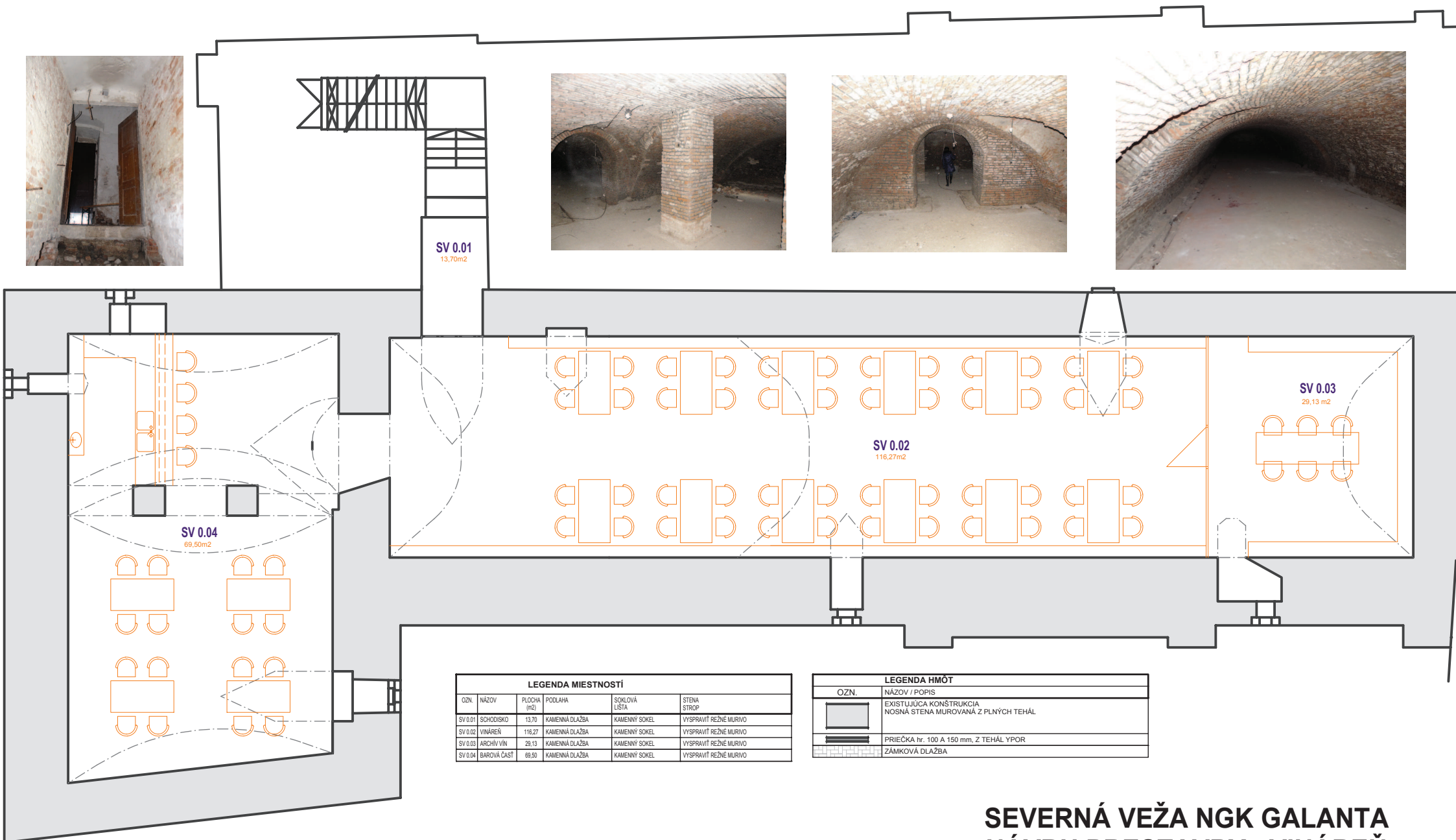


LEGENDA

- A** vápenná omietka opatrená štukovou omietkou a paropriepustným náterom na báze siloxanu al. silikát. Farba okrová (sokel č. 9184 - bordová) podľa pamiatkového výskumu
- B** titánzinkový plech - klampiarske výrobky podľa severného krídla
- D** drevené stolárske výrobky - profilácia a kovania podľa severného krídla kaštieľa - matný náter v odtieni podľa pamiatkového výskumu



SEVERNÁ VEŽA NGK GALANTA NÁVRH PRESTAVBY - VINÁREŇ POHĽAD ČELNÝ



LEGENDA MIESTNOSTÍ				
OZN.	NÁZOV	PLOCHA (M2)	PODLAHA	SOKLOVÁ LÍŠTA
SV 0.01	SCHODISKO	13.70	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL
SV 0.02	VINÁREŇ	116.27	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL
SV 0.03	ARCHÍV VIN	29.13	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL
SV 0.04	BAROVÁ ČASŤ	69.50	KAMENNÁ DLAŽBA	KAMENNÝ SOKEL

LEGENDA HMÔT	
OZN.	NÁZOV / POPIS
	EXISTUJÚCA KONŠTRUKCIA NOSNÁ STENA MUROVANÁ Z PLÝNYCH TEHÁL
	PRIEČKA hr. 100 A 150 mm, Z TEHÁL YPOR
	ZÁMKOVÁ DLAŽBA

SEVERNÁ VEŽA NGK GALANTA NÁVRH PRESTAVBY - VINÁREŇ PÔDORYS 1.PP

Súťažné podklady Obchodnej verejnej súťaže

Mestské kultúrne stredisko, Mierové námestie č.942/2 924 01 Galanta. IČO: 00059404 zastúpené Mgr. Jánom Kolekom, riaditeľom, podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/191 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa §§ 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru v rozsahu prízemí Severnej veže a suterénu kaštieľa pod Severnou vežou Neogotického kaštieľa v Galante s.č. 1006, k. ú. Galanta za nasledovných súťažných podmienok:

Časť I.

1. Prenajímateľ (ďalej len „vyhlasovateľ“)

Mestské kultúrne stredisko, Mierové námestie č. 942/3924 01 Galanta
Bankové spojenie: VÚB Galanta
číslo účtu (IBAN): SK22 0200 0000 0000 0383 8132
BIC (SWIFT): SUBASKBX

2. Predmetom obchodnej verejnej súťaže sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí a v suterénnych priestoroch Severnej veže Neogotického kaštieľa s.č. 1006 v Galante, ktorý je kultúrnou pamiatkou zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod číslom 18/1. Nakladanie s predmetom súťaže upravuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Nebytový priestor vo výmere 92,27 m² v priestore prízemí.

Nebytový priestor vo výmere 228,60 m² v suterénnych priestoroch, z toho:

- schodisko 13,70 m²,
- miestnosť pod severnou vežou 69,50 m²,
- miestnosť pod hlavnou budovou kaštieľa 145,40 m²,

na pozemkoch parcely registra „C“ KN parc. č. 1853/1 a parc. č. 1853/10, k. ú. Galanta zapísané na LV č. 5954 vo vlastníctve mesta Galanta, v správe Mestského kultúrneho strediska v Galante. Pôdorys podlahovej plochy predmetu nájmu je Prílohou č. 1 týchto súťažných podkladov.

Víťazný účastník súťaže sa zaväzuje zachovať miestnosť v celosti pod hlavnou budovou kaštieľa vo výmere 145,40 m².

3. Termín ohliadky

Ohliadka nebytového priestoru bude 15.02.2016 o 13:00, prípadne po vzájomnej dohode s kontaktnou osobou vyhlasovateľa.

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do nebytového priestoru na nádvorí kaštieľa.

4. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Mgr. Peter Kolek č. tel. 0903833632, e-mail: kino-galanta@kino-galanta.sk

5. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov na dobu určitú - 15 rokov. Prenajímateľ a nájomca môžu vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve.

6. Účel nájmu

Účelom nájmu je prevádzkovanie obchodu alebo služieb. Vyhlasovateľ súťaže vylučuje využívanie predmetu nájmu na účely herní hazardných hier, výherných alebo nevýherných prístrojov.

7. Rekonštrukcia predmetu nájmu

Nájomca zabezpečí užívania schopnosť nebytového priestoru na vlastné náklady najneskôr v lehote 12 mesiacov od začiatku nájmu. Vyhlasovateľ umožní zápočet vynaložených nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu s cenou nájmu, a to na základe dohody o vzájomnom započítaní.

Pri zápočte nákladov nájomcu vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu sa bude postupovať podľa Pravidiel na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom Galanta. Pravidlá sú prílohou č. 4 týchto súťažných podkladov.

8. Minimálna výška nájomného,

Vyhlasovateľ požaduje nájomné minimálne 40,- Eur ročne/ m² podlahovej plochy predmetu nájmu, (počas rekonštrukcie nebytových priestorov vo výške 20,- €/ m² ročne).

Účastník súťaže je povinný uviesť v súťažnom návrhu výšku nájomného za celý predmet nájmu a takáto výška nájmu bude posudzovaná podľa časti II. Podmienky obchodnej verejnej súťaže bod 3.

Časť II.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Obsah návrhu na uzavretie zmluvy:

1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy.

Súťažný návrh predložený vo forme návrhu na uzavretie zmluvy o nájme, v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

Návrh musí obsahovať najmä :

- 1.1. a) Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia
- b) Identifikačné údaje účastníka súťaže

1. ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, IČ DPH, označenie bankového spojenia a čísla účtu (IBAN, BIC), nájomné, číslo telefónu, e-mail,
 2. ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, IČ DPH, označenie bankového spojenia (IBAN, BIC), číslo telefónu, e-mail,
 3. ak ide o fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia (IBAN, BIC), číslo telefónu, e-mail,
- c) predmet obchodnej verejnej súťaže,
 - d) návrh výšky nájomného za nájom nebytových priestorov (poznámka: účastník súťaže si pri návrhu výšky nájomného zohľadní všetky svoje náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade s bodom 8 časti I. týchto súťažných podkladov),
 - e) spôsob a lehoty platenia nájomného sa stanovuje tak, že ročné nájomné bude platené na účet vyhlasovateľa v štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka,
 - f) účel využitia nebytového priestoru (prevádzkovanie), podnikateľský zámer,
 - g) vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.
- 1.2. a) Vzor súťažného návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov je prílohou č. 3 súťažných podkladov. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v súlade s pokynmi vyhlasovateľa podľa priloženého vzoru. Ustanovenia návrhu nájomnej zmluvy v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť údaje uvedené v bode 1.1 b), d), f) a v bode 1.3. týchto súťažných podkladov a návrh vlastnoručne podpísať.
- b) Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť vo dvoch vyhotoveniach vlastnoručne podpísaných účastníkom súťaže.
- c) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ak nebudú splnené podmienky v bode 1.2, a), b).

1.3. Účastník súťaže je povinný v súťažnom návrhu uviesť ním navrhovanú výšku nájomného za nájom nebytových priestorov a podnikateľský zámer, ktoré sú predmetom tejto súťaže.

2. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky.

2.1. Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku zo svojho účtu vo výške 500,00 Eur prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže číslo účtu (IBAN): SK22 0200 0000 0000 0383 8132, BIC-SWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: 28012016. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.

2.2. Účastníci súťaže sú povinní pred podaním súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľovi vo výške 20 Eur, a to v hotovosti, v pokladnici vyhlasovateľa súťaže, VS 28012016 (ako v bode 2.1.). Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov sú

účastníci súťaže povinní priložiť k súťažnému návrhu do zalepenej obálky s označením podľa časti II. bod 2.10. týchto podkladov. Táto náhrada sa účastníkovi súťaže nevracia.

2.3. Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná do nájomného.

2.4. Neúspešným účastníkom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.

2.5. V prípade, že po ukončení súťaže vybratý účastník akýmkoľvek spôsobom zmarí uzatvorenie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.

2.6. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.

2.7. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

2.8. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

2.9. Súťažné podklady je možné získať :

U vyhlasovateľa súťaže v pracovných dňoch od 10.02.2016 do 07.03.2016 v čase od 8,00 hod. do 14,00 hod., 2. poschodie a na internetovej stránke: www.domkulturyga.sk

2.10. Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne – sekretariát MsKS Mierové námestie č. 942/2 Galanta, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž na nájom nebytového priestoru NGK Galanta - NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch najneskôr do 14,00 hod., alebo zaslaný do MsKS na adresu vyhlasovateľa súťaže s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

2.11. Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať dňa 07.03.2016 o 14,00 hod. Na otváraní obálok sa môže zúčastniť účastník, ktorý podal súťažný návrh.

2.12. Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže. Zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzatvorená do 15 dní od zverejnenia výsledkov súťaže.

2.13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytového priestoru zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli mesta Galanta a na internetovej stránke www.domkulturyga.sk

2.14. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.

2.15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov pod bodom 2.13. a 2.14. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.

2.16. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.

2.17. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

2.18. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru výlučne len s víťazom súťaže.

2.19. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 11.03.2016 na internetovej stránke vyhlasovateľa : www.domkulturyga.sk, ako aj na úradnej tabuli mesta Galanta.

2.20. Účastník súťaže je svojím súťažným návrhom viazaný do 01.04.2016.

3. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov.

3.1. Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru a predmet podnikateľského zámeru v súlade s časťou I. bod 9 (posledná veta) a bodom 1.3. týchto podkladov.

Komisia z predložených návrhov vyberie ponuku, ktorá najviac vyhovuje charakteru a potrebám Mesta Galanta z pohľadu prínosu rozvoja cestovného ruchu.

Časť III. Obsah súťažného návrhu

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom podľa bodu 1.1. b), d), f) a bodu 1.3 týchto podkladov v štyroch vyhotoveniach.
2. Potvrdenie o finančnej zábezpeke v zmysle časti II. bod 2.1. týchto podkladov.
3. Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej úhrady výdavkov vyhlasovateľa v zmysle časti II. bod 2.2.
4. Podnikateľský zámer.

Časť IV.

Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr dňa 08.02.2016
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov od 10.02.2016 do 07.03.2016 v MsKS v čase od 09,00 hod. do 14,00 hod.
3. Termín predkladania súťažných návrhov do 07.03.2016 do 14,00 hod.
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov – 07.03.2016
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 11.03.2016
6. Termíny ohliadky 15.02.2016 o 13:00

Prílohy:

1. Pôdorys podlahovej plochy nebytového priestoru
2. Možné miesta napojenia na inžinierske siete
3. Vzor zmluvy o nájme nebytového priestoru
4. Pravidlá na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta

V Galante, dňa 21.01.2016

Mgr. Ján Kolek
riaditeľ

Vzor

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. /2016
uzavretá medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko

Sídlo: Galanta

zastúpené: Mgr. Jánom Kolekom, riaditeľ

IČO: 00059404

DIČ: 2021153167

peňažný ústav: VUB Galanta

číslo účtu (IBAN): SK 2202000000000003838132

BIC (SWIFT): SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

I.

Obchodné meno:

Zastúpené:

Adresa sídla:

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu

Oddiel:....., vložka č.

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Číslo telefónu:

E-mail:

(ďalej len „nájomca“)

(platí pre právnickú osobu)

II.

Meno a priezvisko, rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Adresa miesta podnikania:

Číslo živnostenského oprávnenia:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Číslo telefónu:

E-mail:

(ďalej len „nájomca“)

(platí pre fyzickú osobu - podnikateľa)

III.

Meno a priezvisko, rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Rodné číslo

Bankové spojenie:

Číslo účtu

Číslo telefónu:

E-mail:

(ďalej len „nájomca“)

(platí pre fyzickú osobu)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov vymedzených priestorov Neogotického kaštieľa s.č. 1006 v Galante.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku mesta Galanta prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor vo výmere 325,87 m² nachádzajúci sa v priestoroch Neogotického kaštieľa s.č. 1006 v Galante, k. ú. Galanta na pozemku parcely registra “C” parc. č. 1853/1 a parc. č. 1853/10 zapísané na LV č. 5954. Neogotický kaštieľ s.č. 1006 v Galante je kultúrnou pamiatkou zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod číslom 18/1. Nakladanie s predmetom nájmu upravuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prízemí Severnej veže Neogotického kaštieľa vo výmere 92,27 m² a suterénne priestory pod Severnou vežou Neogotického kaštieľa vo výmere 228,60 m², z toho:

- schodisko 13,70 m²,
- miestnosť pod severnou vežou 69,50 m²,
- miestnosť pod hlavnou budovou kaštieľa 145,40 m²,

(ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

3. Účelom nájmu je
Prenajímateľ vylučuje využívanie predmetu nájmu na účely herní hazardných hier, výherných alebo nevýherných prístrojov.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

Čl. II

Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú - 15 rokov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. X ods. 7 tejto zmluvy.

Čl. III

Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške Eur/m² ročne. Po dobu prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu je dohodnuté nájomné vo výškeEur/m² ročne.
2. Zábezpeka zložená nájomcom vo výškeEur sa započíta do výšky nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy od účinnosti tejto zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku nájmu. Od tohto dňa je nájomca povinný platiť riadne štvrťročné nájomné. Ak zábezpeka pokryje výšku nájmu v priebehu mesiaca v danom štvrťroku, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu po ukončení započítania zábezpeky do konca príslušného kalendárneho štvrťroku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v štvrťročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa vedený v č. účtu IBAN:, BIC-SWIFT:, variabilný symbol
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje zriadiť si v predmete nájmu podružné merače prípadne samostatné odberné miesta na elektrickú energiu a vodu a zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku ostatných služieb spojených s nájomom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu, a to samostatnými zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto služieb do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Nájomca sa zaväzuje kópie týchto zmlúv predložiť prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za nesplnenie každej podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo

výške 15,00 Eur za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

8. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenájomateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.

2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu iba z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:

- a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
- b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
- c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
- d) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo
- e) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo
- f) nájomca poruší povinnosť uvedenú v Čl. V ods. 3. tejto zmluvy.

4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.

5. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenájomateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenájomateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 15,00 EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenájomateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

7. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

8. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 6. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený :

- a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
- b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/ná predmete nájmu a podrobná fotodokumentácia stavu predmetu nájmu pri odovzdaní a prevzatí.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.

3. V prípade, že nájomca bude chcieť predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu (technické zhodnotenie) predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným pamiatkovým úradom a stavebným úradom, v prípade, že súhlas stavebného úradu bude potrebný.

5. Ak predpokladaná hodnota technického zhodnotenia vykonávaná nájomcom na predmete nájmu presiahne viac ako 30.000,- € bez DPH a nájomca požaduje finančné vysporiadanie technického zhodnotenia predmetu nájmu s prenajímateľom, nájomca sa zaväzuje výber zhotoviteľa stavebných prác zabezpečiť postupom podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje včas oznámiť prenajímateľovi vyhodnocovanie súťažných návrhov a umožniť zástupcovi prenajímateľa účasť v komisii na vyhodnotenie súťažných návrhov.

6. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.

8. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z vykonaného technického zhodnotenia predmetu nájmu.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. Súčasne sa zaväzuje dodržiavať platné nariadenia mesta Galanta týkajúce sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby, nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Galanta a prevádzkový poriadok mestského parku pri Neogotickom kaštieli s.č. 1006 v Galante.

10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

11. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie komunikácií mestského parku k predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok vzťahujúci sa na Mestský park v Galante a uskutočňovať zásobovanie prevádzkarne v predmete nájmu po dohode s prenajímateľom.

12. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu.

13. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.

14. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

15. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelné pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur za každý prípad porušenia záväzku. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

17. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:

- a) poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
- b) poisťenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
- c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu a rizika vandalizmu.

18. Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou – výkazom výmer, a to v lehote dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

19. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami predmetu nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi s vyjadrením príslušného pamiatkového úradu.

20. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom a príslušným pamiatkovým úradom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.

21. Prenajímateľ sa zaväzuje ukončiť rekonštrukčné práce (technické zhodnotenie) na predmete nájmu v súlade s jeho podnikateľským zámerom predloženým v obchodnej verejnej súťaži do 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VI Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:

a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo

b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo

c) adresa konateľ a spoločností podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.

3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. VIII

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:

- a) nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
- b) nájomca nemá záväzky po lehote splatnosti voči prenajímateľovi, mestu Galanta, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

3. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v prípade, ak ide o fyzickú osobu).

Čl. IX

Osobitné ustanovenia o úprave predmetu nájmu

1. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu úpravy predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje v lehote do dní od takéhoto odsúhlasenia, zabezpečiť na príslušnom stavebnom úrade povolenie, nevyhnutné na začatie úpravy predmetu nájmu a kópiu tohto právoplatného povolenia do 7 dní od jeho právoplatnosti predložiť prenajímateľovi. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

2. Nájomca sa zaväzuje upraviť predmet nájmu na v lehote uvedenej v čl. V ods. 21 tejto zmluvy a zabezpečiť právoplatné užívacie povolenie, ktorým bude zároveň povolená zmena účelu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi do 7 dní od vydania užívacieho povolenia toto povolenie a do 7 dní od právoplatnosti užívacieho povolenia predložiť prenajímateľovi právoplatné užívacie povolenie. Za nesplnenie každej tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

3. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci podľa tohto článku prenajímateľ môže udeliť nájomcovi splnomocnenie čím sa však, ako správca majetku mesta, nezbavuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na možnosti započítania technického zhodnotenia predmetu nájmu s nájomným po dobu nájmu (nie po dobu prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu), ak o zápočet investícií na technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca požiada. Dohodu o zápočte sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť po ukončení prác technického zhodnotenia a ich vyúčtovaní prenájomiteľovi. Návrh dohody podlieha predchádzajúcemu schváleniu orgánom vlastníka stavby – Mestským zastupiteľstvom Galanta. Dohoda o zápočte sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha.

5. Nájomca za účelom zápočtu nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu preukáže ich výšku a druh podľa povahy veci a spôsobu obstarania prenájomiteľovi, najmä účtovnými dokladmi (§ 10 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov) a inými dokladmi, a to najmä:

- a) Zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku prenájomiteľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním zmeny (stavebných úprav), v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku.
- b) Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác (výkaz výmer), podľa ktorej nájomca prispôsobí prenajatý majetok účelu nájmu.
- c) Doklady preukazujúce výber zhotoviteľa stavebných prác postupom podľa zákona o verejnom obstarávaní.
- d) Porealizačné zameranie pôdorysu predmetu nájmu.
- e) Objednávka alebo zmluva o dielo, prípadne iná zmluva, na vykonanie stavebných úprav predmetu nájmu pre účely nájmu.
- f) Dodávateľská faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave), daňové doklady.
- g) Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie).
- h) Iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu.
- i) Odborné prehliadky vybraných technických zariadení.
- j) Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných stavebných prác v prenajatom priestore).
- k) Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH - v prípade zápočtu, že nájomca
 - 1. je platiteľom DPH a uplatnil si odpočet DPH na predmetné daňové doklady - hodnota zápočtu je bez DPH,
 - 2. nie je platiteľom DPH - hodnota zápočtu je s DPH.
- k) Znalecký posudok k určeniu nákladov na zhodnotenie a to v prípade, ak nájomca investície na technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonal vlastnou činnosťou.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola uzavretá na základe ponuky nájomcu v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej prenájomiteľom, ktorej podmienky boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Galanta č. /Z-2016 zo dňa 2016.

2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväznú právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, 1 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

8. V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva stráca platnosť aj účinnosť.

9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. IV ods. 6. a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

Príloha:

1. Pôdorys predmetu nájmu.

V Galante

V, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Pravidlá

na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta

Mesto Galanta prenajíma nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Galanta podľa pravidiel ustanovených Všeobecne záväzným nariadením mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 52/2010, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 8/2012 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 17/2013 a ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

1. Účel

- 1.1 Týmto pravidlami sa bližšie upravuje schvaľovanie nájmu priestorov Neogotického kaštieľa v Galante podľa ucelených predmetov ponuky, ktoré tvoria prílohu č. 1 k týmto pravidlám, technické zhodnotenie majetku mesta Galanta nájomcom a spôsob usporiadania nákladov iných osôb, ktoré ich so súhlasom mesta vynaložili na technické zhodnotenie majetku mesta.
- 1.2 Majetkom mesta sa pre účely týchto pravidiel rozumejú nebytové priestory v priestoroch neogotického kaštieľa, ktorých vlastníkom a správcom je mesto Galanta (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.3 Mesto Galanta (ďalej len „prenajímateľ“) prenecháva predmet nájmu do nájmu prednostne obchodnou verejnou súťažou, priamym nájomom za nájomné, za aké sa v tom čase a mieste obvykle prenechávajú porovnateľné predmety nájmu do nájmu alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

2. Postup

2.1 Žiadosť o vykonanie technického zhodnotenia predmetu nájmu.

- 2.1.1 Pokiaľ má právnická alebo fyzická osoba záujem o prenajatie predmetu nájmu, ktorý si vyžaduje technické zhodnotenie nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu, predloží svoj písomný návrh v súlade s vyhlásenými podmienkami obchodnej verejnej súťaže, požiadavkami prenajímateľa alebo vlastného návrhu, ktorý musí mať náležitosti podľa týchto pravidiel.
- 2.1.2 Nájomca môže požiadať o súhlas k vykonaniu zásahu do predmetu nájmu formou technického zhodnotenia, ktoré je nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu.
- 2.1.3 Žiadosť musí obsahovať špecifikáciu predmetu nájmu podľa predmetu ponuky uvedenej v prílohe č. 1 týchto pravidiel, účel nájmu, rozsah technického zhodnotenia vyjadrený podrobnou špecifikáciou, vyjadrením Krajského pamiatkového úradu v Trnave (ďalej len „pamiatkový úrad“), predpokladaným rozpočtom, fotodokumentáciou pôvodného stavu a návrhom vysporiadania nákladov za technické zhodnotenie hradené nájomcom.

- 2.1.4 Ak nejde o návrh podaný do obchodnej verejnej súťaže, žiadosť je adresovaná prenajímateľovi, ktorý ju doplní o vyjadrenia oddelenia finančného a správy majetku, oddelenia rozvoja mesta MsÚ v Galante a hlavného architekta mesta. Po posúdení žiadosti a predbežnom prerokovaní so žiadateľom sa návrh postupuje na prerokovanie finančnej a majetkovej komisii, komisii investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok a komisii obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja MsZ Galanta. Po vyjadrení komisii, spolu so svojím stanoviskom, predloží prenajímateľ žiadosť Mestskému zastupiteľstvu Galanta na posúdenie a prijatie uznesenia.

2.2 Schvaľovanie

- 2.2.1 Súhlas k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu udeľuje a spôsob finančného vysporiadania schvaľuje Mestské zastupiteľstvo Galanta.
- 2.2.2 Ak predpokladaná hodnota technického zhodnotenia na predmete nájmu dosiahne 30.000,- € bez DPH, a nájomca požaduje finančné vysporiadanie technického zhodnotenia predmetu nájmu s prenajímateľom, súhlas prenajímateľa k realizácii technického zhodnotenia nájomcom musí obsahovať podmienku zabezpečenia dodávateľa stavebných prác postupom podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a účasťou zástupcov prenajímateľa v komisii na vyhodnotenie súťažných návrhov.
- 2.2.3 Súhlas prenajímateľa s technickým zhodnotením predmetu nájmu nájomcom je možné vydať
- a) bez záväzku prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác,
 - b) so záväzkom prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác, po ich ukončení,
 - c) so zápočtom vynaložených nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu s cenou nájmu, a to na základe dohody o vzájomnom započítaní.
 - d) so záväzkom nájomcu, že za technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude požadovať od prenajímateľa žiadne finančné alebo iné vyrovnanie.
- 2.2.4 Ak prenajímateľ dal súhlas na technické zhodnotenie, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien predmetu nájmu (odpisov technického zhodnotenia), ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu.
- 2.2.5 Ak nájomca vykonal technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po ukončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a nemá nárok na úradu vynaložených nákladov, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak. Požadovať od nájomcu v prípade skončenia nájmu vrátenie predmetu nájmu v stave, v akom ho prevzal nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli vykonané na prenajatej nehnuteľnosti také zmeny, ktoré sa stali jej trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu.
- 2.2.6 Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, t.j. stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav a schválenie rozsahu a postupu prác pamiatkovým úradom.

- 2.2.7 Ak sa nájomca zaväzuje, že nebude požadovať úhradu nákladov za technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže prenajímateľ zachovať výšku nájomného dohodnutého pred zmenou majetku aj v technicky zhodnotenom predmete nájmu po dobu nájmu.
- 2.2.8 Ak nájomca bude požadovať úhradu nákladov zápočtom s nájomným počas nájmu, alebo úhradou nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ zvýši nájomné primerane novej kvalite predmetu nájmu.
- 2.2.9 Výdavky na technické zhodnotenie odsúhlasené prenajímateľom, bude nájomca uhrádzať z vlastných zdrojov.
- 2.2.10 V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny predmetu nájmu, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, výkaz výmer a v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok. V každom jednotlivom prípade je súčasťou žiadosti aj vyjadrenie pamiatkového úradu.
- 2.2.11 Súhlas s vykonaním stavebných úprav, ktoré nie sú investičného charakteru (opravy), vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľ, ktorý posúdi jej opodstatnenosť a výšku nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi. V tomto prípade si náklady hradí nájomca bez nároku na zápočet nákladov s nájomným.

2.3 Zmluvné vzťahy

- 2.3.1 Na základe schvaľujúceho uznesenia Mestského zastupiteľstva Galanta, prenajímateľ uzatvorí so žiadateľom prednostne zmluvu o budúcej nájomnej zmluve v prípade uvedenom v bode 2.1.1 a 2.2.10 s odkladacími a rozvázovacími podmienkami, ktoré zabezpečia splnenie podmienok ustanovených uznesením a s týmito pravidlami.
- 2.3.2 Každá zmena zmluvných podmienok podlieha predchádzajúcemu schváleniu Mestským zastupiteľstvom Galanta.
- 2.3.3 Prenajímateľ môže uzavrieť so žiadateľom aj koncesnú zmluvu na uskutočnenie stavebných prác podľa ustanovení § 9c až 9e zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2.4 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu veci alebo za technické zhodnotenie hradené nájomcom.

Úhradu nákladov investícií na technické zhodnotenie je možné realizovať nasledovnými spôsobmi:

2.4.1 Úhrada nákladov v roku uvedenia zmien prenajatého majetku do užívania:

Prenajímateľ uhradí vynaložené náklady nájomcovi po ukončení stavebných prác (kolaudácii) a o túto čiastku navýši zostatkovú hodnotu majetku. Z toho dôvodu bude zmeny na majetku odpisovať prenajímateľ spolu s majetkom, t. j. zo zvýšenej zostatkovej ceny technicky zhodnoteného majetku. V súvislosti s tým bude upravená aj výška nájmu.

2.4.2 Po ukončení nájmu:

Nájomca môže (za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, alebo v dodatku k nájomnej zmluve) od prenajímateľa požadovať úhradu vynaložených nákladov po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania majetku (amortizácia nákladov na technické zhodnotenie prenajatého

priestoru). Do doby započítania nákladov odpisy z technického zhodnotenia vykonáva nájomca.

2.4.3 Úhrada nákladov na technické zhodnotenie vecí:

Náklady na technické zhodnotenie v rozsahu uvedenom v zmluve resp. dodatku znáša mesto Galanta ako vlastník predmetu nájmu. Žiadosť o zaradenie výdavkov do rozpočtu mesta určených na refundáciu technického zhodnotenia musí obsahovať údaje, z ktorých je zrejmá výška nákladov, amortizácia za dobu užívania, výška a spôsob započítania nájomného a požadovaná čiastka na refundáciu.

2.4.4 Vzájomný zápočet:

V prípade, že sa prenajímateľ v nájomnej zmluve alebo v dodatku nájomnej zmluvy, resp. samostatnou zmluvou zaviazal uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže tieto náklady započítať oproti prípadnému dlžnému nájomnému alebo oproti nájomnému, splatnému v budúcnosti, ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.

2.4.5 V prípade odpredaja zhodnoteného predmetu nájmu tretej osobe a povinnosti mesta na úhradu nákladov technického zhodnotenia, je zdrojom pre úhradu týchto nákladov kúpna cena majetku, z ktorej budú vyčlenené prostriedky pre tento účel a budú uhradené nájomcovi.

2.5 Dokladovanie investícií

2.5.1 Nájomca predmetu nájmu za účelom započítania nákladov vynaložených na zmeny predmetu nájmu preukazuje ich výšku a druh podľa povahy veci a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi (§ 10 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov) a inými dokladmi, a to najmä:

- a) Zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním zmeny (stavebných úprav), v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku.
- b) Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác, podľa ktorej nájomca prispôbi prenajatý majetok účelu nájmu.
- c) Objednávka alebo zmluva o dielo, prípadne iná zmluva, na vykonanie stavebných úprav daného prenajatého majetku pre účely nájmu.
- d) Dodávateľská faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave), daňové doklady.
- e) Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa k realizácii investície.
- f) Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie).
- g) Iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu.
- h) Odborné prehliadky vybraných technických zariadení.
- i) Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných stavebných prác v prenajatom priestore).
- j) Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH - v prípade zápočtu, že nájomca

1. je platiteľom DPH a uplatnil si odpočet DPH na predmetné daňové doklady - hodnota zápočtu je bez DPH,
 2. nie je platiteľom DPH - hodnota zápočtu je s DPH.
- k) Znalecký posudok k určeniu nákladov na zhodnotenie a to v prípade, ak nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa bodu 2.5.1 a v prípade, že investície na technické zhodnotenie majetku boli vytvorené vlastnou činnosťou.

3. Rôzne

- 3.1 Prenajímateľ vykonáva kontrolu vykonávaného technického zhodnotenia na predmete nájmu počas realizácie, posudzuje oprávnenosť a opodstatnenosť výšky nákladov podľa predloženého projektu, rozpočtu, potrieb mesta (špecifikované v súhlase vlastníka) a kontrolu úplnosti dokladov.
- 3.2 Prenajímateľ bezodkladne po ukončení prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu nájomcom spíše s nájomcom „Protokol o ukončení technického zhodnotenia“ s popisom prác, podrobnou fotodokumentáciou a s konečným vyúčtovaním nákladov technického zhodnotenia predmetu nájmu.

4. Záverečné ustanovenia

- 4.1 Pravidlá na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta boli schválené v Mestskom zastupiteľstve Galanta dňa 19. 11. 2013, uznesením č. 302/Z-2013 a nadobúdajú platnosť 1. 12. 2013.

V Galante 22. 11. 2013




Mgr. Ladislav Maťašovský
primátor

Výklad pojmov:

- a) **Investíciami** sa rozumie suma kapitálových výdavkov vynaložených na získanie konkrétneho druhu majetku, teda peňažný náklad (výdavok) do majetku, (ďalej len „investície“), investície môžu byť obstarané odplatne, alebo vytvorené vlastnou činnosťou.
- b) **Majetkom** je časť aktív účtovnej jednotky, ktoré sú výsledkom minulých udalostí, dajú sa oceniť a vykazujú sa v súvahe alebo vo výkaze o majetku a záväzkoch.
- c) **Technické zhodnotenie** sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku limit, ktorý je vymedzený v § 22 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v úhrne za zdaňovacie obdobie, technické zhodnotenie je vymedzené v § 29 zákona č. 595/2003 Z. z o dani z príjmov v znení neskorších predpisov,
- d) **Stavebnými úpravami** sú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní porovnateľných vlastností - takáto výmena je považovaná za opravu.
- e) **Opravami** sa odstraňujú poruchy na majetku, alebo také prekážky, ktoré bránia alebo obmedzujú jeho riadne užívanie na dosiahnutie na účel, na ktorý je tento majetok určený, jedná sa o práce na majetku, ktoré ho uvedú do predchádzajúceho stavu. Nemožno ich zamieňať za také úpravy na majetku, ktoré zvyšujú jeho hodnotu, zhodnocujú ho, zvyšujú a rozširujú jeho použiteľnosť.
- f) **Rekonštrukciou** sa rozumie taký zásah do hmotného majetku, ktorý má za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.
- g) **Modernizáciou** sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria nedeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

Predmet ponuky priestorov v Neogotickom kaštieli a vymedzený účel nájmu

Predmet ponuky:

Nebytové priestory jasne identifikované ako samostatný celok v rámci priestorového usporiadania Neogotického kaštieľa v zmysle grafickej prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou týchto pravidiel. Predmet ponuky sa člení nasledovne:

1. Pivničné priestory

Priestory so samostatným vstupom určené k okamžitému prenájmu. Využitie v prvom rade na propagáciu oblastných pestovateľských výrobkov.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- interiérové práce, vstupné schodisko a vstupné dvere s príslušnou spevnenou plochou.

2. Južné krídlo

Priestor ako samostatný objekt /vrátane podkrovia/ je stavebný nedeliteľný celok. Ponúka priestory pre kancelárie, tematické dlhodobé výstavy, prípadne iné aktivity. Dôležitá súčasť projektovej prípravy bude vyriešenie dopravného napojenia objektu na stávajúce komunikácie. Priestor by mal v prvom rade poskytnúť priestor pre zázemie kultúrno-spoločenských podujatí realizovaných na nádvorí Neogotického kaštieľa.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

3. Severná veža

Objekt urbanisticky nadväzujúci na dnes zrekonštruované severné krídlo s už vyriešeným prístupom a napojením na komunikačný systém parku. V prípade prenajatia pivničných priestorov môže byť vítaným doplnkom činnosti vyplývajúcich z účelu prenájmu. Taktiež je to priestor s najreálnejšou ponukou pre podnikateľské aktivity.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

4. Južná veža

Objekt nadväzujúci na južné krídlo s možnosťou rozšírenia jeho kapacít. Priestor ponúka reprezentačné priestory vo veži, jeho silueta tvorí podklad pre erb mesta Galanta, čo môže byť v konečnom dôsledku prestížnou záležitosťou. Samozrejme tak ako pri južnom krídle, treba veľmi precízne vyriešiť napojenie na dopravno-komunikačný systém parku. Ponuka využitia objektu prevažne na muzeálne účely.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

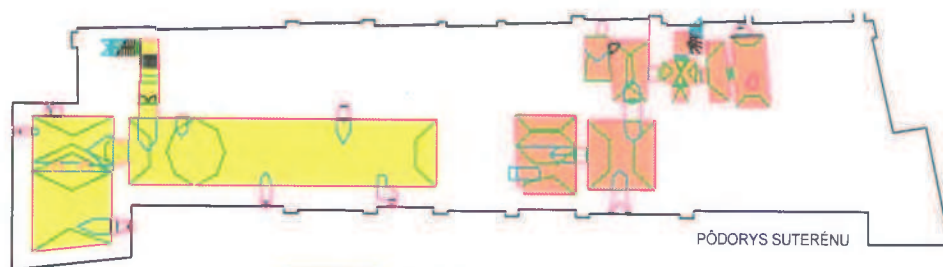
5. Hlavná budova

Objekt je 2 podlažný a jeho postavenie je najrozsiahlejšie a zároveň dominantné v rámci skladby celého kaštieľa. Náplň a využitie predstavuje širokú škálu možností. Od ponuky na školiace stredisko s ubytovaním, kancelárie až po verejnosti prístupné múzeum s exponátmi z celého okolia. Všetky investície musia byť presne lokalizované v súvislosti s dispozíciou objektu a jeho komunikačných možností. Potom bude možné prenajímať a rekonštruovať hlavnú budovu etapovite.

Súhrn povinných činností:

- predprojektová a projektová príprava – špecifikovanie stavebno-technických požiadaviek,
- schvaľovací proces,
- výber dodávateľa na odborné práce,
- fasádne práce,
- interiérové práce.

Grafická príloha predmetu ponuky:



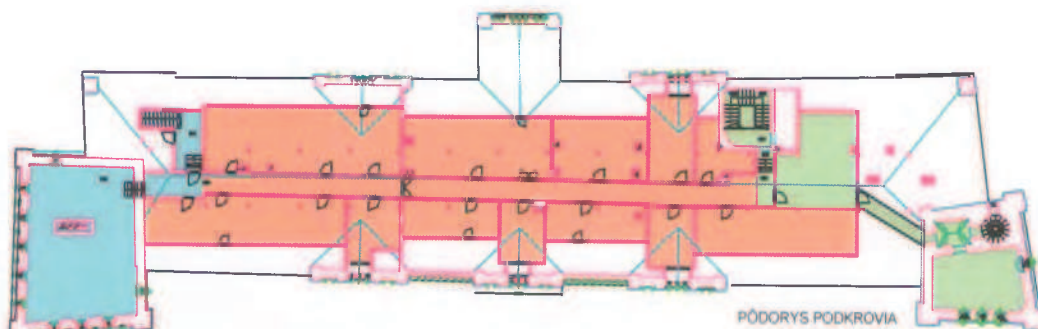
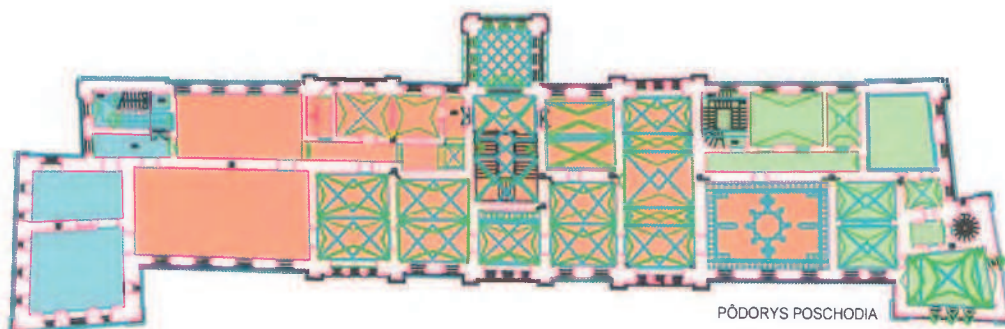
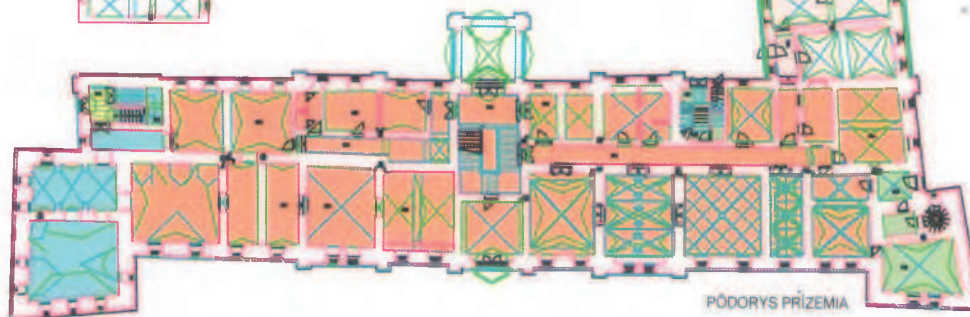
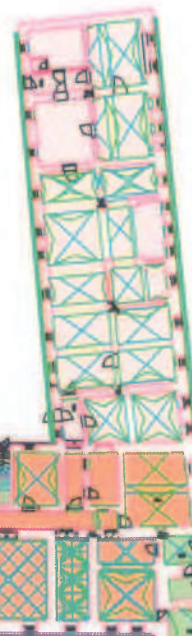
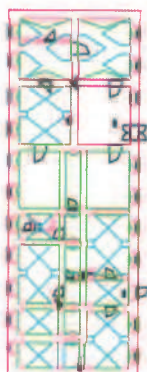
PIVNIČNÉ PRIESTORY

JUŽNÉ KRÍDLO

SEVERNÁ VEŽA

JUŽNÁ VEŽA

HLAVNÁ BUDOVA



PÔDORYS JUŽNEJ VEŽE



Stanovisko

komisie Obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja pri MsZ,
konanej dňa 19.01.2016

Žiadosť o prenájom priestorov Neogotického kaštieľa v Galanta – IN-GOLF s.r.o.

Komisia predložený materiál prerokovala a podala návrh na vyhlásenie OVS s tým, že podmienky súťaže určí finančná komisia. Komisia návrh v tejto forme jednohlasne **odporučila** predložiť na rokovanie Mestského zastupiteľstva.

Mgr. László Bíró v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Mgr. Andrea Sláviková

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 19.01.2016 prerokovala žiadosť spoločnosti IN-GOLF s.r.o. o prenájom priestorov Neogotického kaštieľa v Galante.

Finančná komisia odporúča zostavenie odbornej komisie a to nasledovne:

Mgr. Ján Kolek – za MSKS

Ing. Zuzana Kopasová, Mgr. Miroslav Psota – za MsÚ


2 poslanci MsZ (určení dňa 20.01.2016)

Zodpovedná za organizačné zabezpečenie: Ing. Zuzana Kopasová

Finančná komisia odporúča, aby uvedená komisia vypracovala a predložila podmienky vyhlásenia OVS na prenájom priestorov Neogotického kaštieľa v Galante v termíne do 25.01.2016, materiál následne predložiť na schválenie MsZ (expedovanie materiálu dňa 25.01.2016)

zo 4 prítomných členov komisie:

za návrh – 4


Ing. Zoltán Horváth
poverený vedením komisie FaSM

Zapisovateľka: Katarína Kluchová

Komisia kultúry a medzimestských vzťahov MsZ v Galante

S t a n o v i s k o

k Podnikateľskému zámeru žiadateľa – Zsolta Takáča, konateľ a spoločnosti IN-GOLF s.r.o.

Komisia kultúry a medzimestských vzťahov MsZ na svojom zasadnutí dňa 18.01.2016 **prerokovala** „Podnikateľský zámer žiadateľa – Zsolta Takáča, konateľ a spoločnosti IN-GOLF s.r.o., Galanta pod názvom Esterházy Wine & Coffe“ **s nasledovnou podmienkou:** aby sa na prípadný prenájom priestorov NGK vzťahovala verejná obchodná súťaž a **odporúča materiál predložiť na rokovanie** Mestského zastupiteľstva v Galante.

Mgr. Peter Kolek v.r.
predseda komisie

V Galante dňa 19. 01. 2016
Za správnosť : Eva Poláková
zapisovateľka komisie