

**Názov materiálu:** Obchodná verejná súťaž – prenájom Spolkovej záhrady  
**Predkladateľ:** Terézia Kavuliaková  
**Dátum spracovania:** 20. 04. 2021  
**Určené pre orgán mesta:** MZ, hlavný kontrolór

---

**Dôvodová správa:**

Ukončenie nájomnej zmluvy s nájomcom.

**Informačný základ – hlavný obsah materiálu:**

*Znenie informačného základu je zároveň i návrhom na uznesenie*

MZ schvaľuje:

- 1) Na základe § 9a) ods. 9 a § 9a) ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prenechania do nájmu nehnuteľnosti:
  - budova murovaná, budova bufetu súpisné číslo 1380/33, ktorá sa skladá z barovej časti, časti na sedenie, skladu, WC pre personál, WC pre návštevníkov,
  - javisko s dvoma miestnosťami pre účinkujúcich/zázemím,
  - drevostavby – doplnková drevená konštrukcia – prístrešok k hlavnej stavbe bufetu,
  - parcela č. 498 – zastavané plochy a nádvorcia v celkovej výmere 155 m<sup>2</sup> a parcela č. 499 – ostatné plochy v celkovej výmere 2052 m<sup>2</sup>,nachádzajúce sa v katastrálnom území Leopoldov na LV č. 1200, verejnou obchodnou súťažou podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka.
- 2) Na základe § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže nasledovne:

**Mesto Leopoldov**

vyhlasuje podľa ust. § 281 až § 288 Obchodného zákonníka

**Obchodnú verejnú súťaž (OVS)**

na prenájom nehnuteľností v k. ú. Leopoldov – Spolková záhrada

**1. PREDMET PRENÁJMU**

**POPIS OBJEKTU URČENÉHO NA PRENÁJOM:**

Objekt Spolkovej záhrady, na ktorý Mesto Leopoldov vyhlasuje OVS, predstavuje priestory s významnou kultúrnou spoločenskou, športovou, ale i turistickou hodnotou. Tieto priestory sú centrom spoločenského diania kultúrnych podujatí, športových podujatí, koncertov, vystúpení a mestských stretnutí. Objekt možno pre jeho charakter užívania označiť aj ako amfiteáter alebo letnú záhradu s možnosťou občerstvenia, posedenia a oddychu v pokojnom prostredí vzrastlých starých stromov, ktoré tomuto prostrediu dodávajú atmosféru pokoja a oddychu. Zároveň je centrom diania pri športových podujatiach, kde tvorí akoby centrum okolo stojacich športovísk futbalu, tenisu, stolného tenisu či športovej haly. Jeho nespochybniteľnou hodnotou je možnosť sústredenia veľkého počtu návštevníkov, čo ho v súčasnej dobe, keď mesto nedisponuje iným funkčným kultúrnym domom, stavia do polohy „náhradného“ kultúrneho stánku v hlavnom období kultúrnych podujatí. Zároveň je významným miestom konania Leopoldovských hodov, keď sa tu sústreďia veselice a koncerty. A napokon tento objekt je vnímaný i ako turisticky zaujímavé miesto, pretože leží blízko ciest smerujúcich k Váhu,

cykloturistických chodníčkov, čo ho predurčuje pre návštevnosť nielen z nášho mestečka, ale i blízkeho či širokého okolia.

## **2. OBSAH NÁVRHU ZMLUVY, NA KTOROM VYHLASOVATEĽ TRVÁ**

### **Zmluvné strany:**

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| <b>Prenajímateľ:</b> | <b>Mesto Leopoldov</b>                  |
| so sídlom:           | Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov |
| IČO:                 | 00312703                                |
| konajúci:            | Mgr. Terézia Kavuliaková, primátorka    |
| číslo účtu:          | SK15 0200 0000 0000 2722 3212           |

(ďalej len „**prenajímateľ**“ na jednej strane)

**a**

### **Nájomca:**

(ďalej len „**nájomca**“ na druhej strane),  
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“),

uzatvorili podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**zmluva**“):

### **I. Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve prenecháva nájomcovi Predmet nájmu:

1.1 budovy murované

a) budova bufetu súpisné číslo 1380/33, ktorá sa skladá z barovej časti, časti na sedenie, skladu, WC pre personál, WC pre návštevníkov,

b) javisko s dvoma miestnosťami pre účinkujúcich/zázemím,

1.2 drevostavby

a) doplnková drevená konštrukcia – prístrešok k hlavnej stavbe bufetu,

1.3 Parcely č. 498 – zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 155 m<sup>2</sup>, 499 - ostatné plochy v celkovej výmere 2052 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v katastrálnom území Leopoldov, LV č. 1200,

(ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“)

aby ho v dojednanej dobe užíval v súlade s jeho stavebne - technickým určením a s prílohami k tejto zmluve na kultúrnospoločenské využitie a bral z neho úžitky. Nájomca touto zmluvou za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve Predmet nájmu preberá a zaväzuje sa ho riadne užívať v súlade s prílohami k tejto zmluve a hradiť za jeho užívanie odplatu.

2. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom organizovania spoločenských akcií, zabezpečenia obsluhy športových podujatí a prevádzkovania jeho podnikania v súlade so zápisom v príslušnom registri.

3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá Predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva v užívaniashopnom stave, o čom dokladom je Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.

## **II. Finančná zábezpeka**

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa vložiť na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK15 0200 0000 0000 27223212, VS: *IČO nájomcu*, vedený vo VÚB banke, a. s., finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného, ktorá je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách za plnenia, na poplatku z omeškania a na opravu zariadenia Predmetu nájmu, ktoré poškodil nájomca.

3. V prípade, že po skončení nájmu bude mať nájomca uhradené všetky poplatky spojené s užívaním Predmetu nájmu a Predmet nájmu odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi v plnej výške do 15 dní od prevzatia Predmetu nájmu prenajímateľom.

## **III. Doba nájmu**

1. Doba nájmu je 5 rokov od podpisu zmluvy s možnosťou predĺženia doby nájmu po jej uplynutí.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy prenajímateľom.

3. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu pred začatím nájmu a Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie bez závad.

## **IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu**

1. Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu vstupuje nájomca do užívania Predmetu nájmu a vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu.

2. Nájomné je určené mesačne vo výške .....,- Eur.

3. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške 300,- EUR.

4. Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je mesačne vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

5. Celková výška preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zaplatiť úrok z omeškania aj v prípade, ak je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.

7. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude každoročne upravovať výšku nájomného o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok vždy od 1.7. bežného roka.

## **V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Predmete nájmu zabezpečí sám a na vlastné náklady v rozsahu podľa prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien.

2. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v/na Predmete nájmu, ktoré spôsobí on sám alebo jeho zamestnanci, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v/na Predmete nájmu vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Realizácia týchto úprav je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu a dôvodom na výpoveď z nájmu.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo časť Predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarmi v Predmete nájmu v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.

7. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ktoré sú uvedené v § 4 písm. a, b, c, e, f, g, h, o, § 5 písm. e, f, h, i, j a § 9 ods. 2 písm. a – f.

8. Nájomca je povinný zabezpečovať si v Predmete nájmu odborné prehliadky (elektrické zariadenia, spotrebiče, hasiace prístroje atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platným právnymi predpismi a normami.

10. Nájomca je povinný rešpektovať všetky dostupné a priebežne spracúvané stupne projektovej dokumentácie plánovanej rekonštrukcie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje písomne informovať nájomcu o časových a rozpočtových možnostiach rekonštrukcie predmetu nájmu každoročne, vždy po schválení rozpočtových nákladov na rekonštrukciu ako i v dostatočnom predstihu pred prípadnou rekonštrukciou objektov.

11. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť otváracie hodiny prevádzky v predmete nájmu tak, aby poskytovala služby počas konania športových a spoločenských podujatí realizovaných v športovom areáli.

12. Nájomca je povinný viesť prevádzku bufetu minimálne s možnosťou zakúpenia teplých a studených nápojov a drobného občerstvenia počas bežných otváracích hodín. V čase konania podujatí, realizovaných v športovom areáli, prenájomca trvá na možnosti zakupovania teplých pokrmov rýchleho občerstvenia za splnenia zákonných a hygienických noriem na takýto predaj.

13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo organizovať kultúrne spoločenské podujatia v Predmete nájmu. Svoj úmysel včas oznámi nájomcovi tak, aby nenarušil jeho dlhodobý program.

14. Prenajímateľ si vyhradzuje právo určiť organizátorov hodových zábav. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje podieľať sa na nákladoch pri zabezpečovaní hudobnej produkcie, verejného poriadku a bezpečnostných opatrení pri organizovaní verejných produkcií v Predmete nájmu vo výške 50 %. Poskytovanie občerstvenia počas týchto podujatí v Predmete nájmu patrí nájomcovi.

## **VI. Zánik nájmu Predmetu nájmu**

1. Nájom Predmetu nájmu zaniká:

- uplynutím doby nájmu,
- smrťou nájomcu (ak ide o fyzickú osobu podnikateľa)/ zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- zánikom Predmetu nájmu,
- písomnou dohodou medzi prenájomcom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou nájomcu,
- písomnou výpoveďou prenájomcu, ak:

a) nájomca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Predmetu nájmu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za čas dlhší ako 1 mesiac,

b) nájomca alebo jeho zamestnanec hrubo poškodil Predmet nájmu alebo jeho súčasti a príslušenstvo,

c) nájomca využíval Predmet nájmu na iné účely, ako sú stanovené zmluvou,

d) nájomca bez súhlasu prenájomcu dal Predmet nájmu do prenájmu tretej osobe.

- e) nájomca bez súhlasu prenajímateľa začal vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to aj na svoje náklady,
- f) nájomca opakovane neprispôobil otváracie hodiny prevádzky v Predmete nájmu tak, aby poskytovala služby počas konania športových a spoločenských podujatí realizovaných v športovom areáli.

2. Nájom Predmetu nájmu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

4. Akákoľvek požiadavka, výzva, odstúpenie od tejto zmluvy alebo oznámenie, ktoré sa majú predložiť v súvislosti s touto zmluvou, musia byť v písomnej forme a doručené osobne alebo doporučeným listom na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú adresu, akú príslušná zmluvná strana oznámi v súlade s týmto odsekom druhej zmluvnej strane. Akékoľvek požiadavky, výzvy, odstúpenia od tejto zmluvy a ostatné oznámenia odovzdané osobne budú považované za doručené v deň ich skutočného odovzdania alebo ak ich adresát bezdôvodne odmietne prijať, v deň tohto odmietnutia (v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné) a ak boli poslané doporučeným listom, tak potom sú považované za doručené na piaty (5.) pracovný deň od ich odovzdania poštovým orgánom.

5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným alebo protiprávnym, potom sa takéto ustanovenie bude považovať za oddelené od ostatných ustanovení tejto zmluvy bez dosahu na platnosť a zákonnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Ak taká neplatnosť alebo protiprávnosť ovplyvní práva a/alebo povinnosti zmluvných strán, potom zmluvné strany vynaložia náležité úsilie na nahradenie tohto neplatného alebo protiprávneho ustanovenia iným platným a zákonným ustanovením, ktoré bude najvhodnejšie zodpovedať zámeru zamýšľanému pôvodným ustanovením a touto zmluvou.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ako účastníci tejto zmluvy sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v predpísanej forme, táto zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej a vážnej vôle a na základe

pravdivých údajov. Táto zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok, že je pre nich vzájomne výhodná a že pri podpísovaní tejto zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.

7. Akékoľvek dodatky alebo prílohy musia byť vyhotovené v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami.

### **3. POVINNÉ PRÍLOHY ZMLUVY, NA KTORÝCH VYHLASOVATEĽ TRVÁ:**

Podnikateľský zámer, ktorý musí obsahovať nasledovné časti:

- zámer skvalitnenia služieb návštevníkom,
- zámer skvalitnenia prostredia Predmetu nájmu v nadväznosti na koncept architektonickej štúdie, ktorý tvorí prílohu č. 1 týchto podmienok,
- zámer skvalitnenia služieb pre prenajímateľa počas konania kultúrno-spoločenských podujatí,
- zámer skvalitnenia služieb pre športové kluby.

### **4. SPÔSOB PODÁVANIA NÁVRHOV**

Súťažný návrh je nutné podať v písomnej forme na adresu „Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 2, 920 41 Leopoldov“ v zalepenej obálke s označením „NEOTVÁRAŤ“ a „Prihláška do súťaže – Spolková záhrada“ a s uvedením odosielateľa. Návrh nájomnej zmluvy musí byť podpísaný predkladateľom súťažného návrhu.

### **5. LEHOTA NA PODÁVANIE NÁVRHOV**

Lehota na predkladanie návrhov zmlúv sa začína **03. 05. 2021** a končí sa dňa **26. 05. 2021 o 12,00 hod.** (rozhodujúci je termín doručenia na adresu vyhlasovateľa).

### **6. LEHOTA NA OZNÁMENIE VYBRANÉHO NÁVRHU**

Vyhlasovateľ oznámi výsledky súťaže každému z účastníkov súťaže v termíne do 15 dní od vyhodnotenia súťaže.

### **7. OSTATNÉ SÚŤAŽNÉ PODMIENKY**

1. Účastník súťaže pri podaní návrhu predloží:
  - v prípade právnickej osoby – kópiu výpisu z OR (nie staršiu ako 3 mesiace),
  - v prípade fyzickej osoby – živnostníka – kópiu výpisu zo živnostenského registra,
  - motivačný list (príp. referencie),
  - písomný súhlas so súťažnými podmienkami.
2. Všetky podklady sú súťažiacim k dispozícii na webovej stránke Mesta Leopoldov: [www.leopoldov.sk](http://www.leopoldov.sk), informácie o OVS získate na Mestskom úrade v Leopoldove v

úradných hodinách, e-mailom na adrese sekretariat@leopoldov.sk alebo telefonicky na telefónnom čísle 033/7342207.

3. Prístup k nehnuteľnosti za účelom obhliadky je možný po dohode s vyhlasovateľom súťaže na tel. čísle: 0910/863 986.
4. Súťažiaci ponúkne nájomné vo výške minimálne 350 €/mesiac.
5. Návrh zmluvy je už po jeho predložení neodvolateľný.
6. Oprava chýb v predložených návrhoch sa vylučuje.
7. Predložené návrhy možno meniť a dopĺňať len v prípade, ak sa zvyšuje ponúkaná cena za prenájom a v termíne uzávierky OVS.
8. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy alebo zrušiť súťaž.

### **MZ zriaďuje**

1) Komisiu v zložení:

X  
X  
X  
X  
X

s úlohou vyhodnotiť vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž a Ing. Danu Sawicku ako tajomníka tejto komisie s úlohou zabezpečiť obchodnú verejnú súťaž po organizačnej a administratívnej stránke.