



Verejné obstarávanie nadlimitnej zákazky na poskytnutie služby:

„Zabezpečenie stravovania formou ekonomického prenájmu vysokoškolskej jedálne“

Vysvetlenie č. 6:

Otázky:

1. Je nájomca povinný uhrádzať nájomné aj v období pred protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu?

Vo svojej odpovedi uvádzate: „Zaslanie elektronickej výzvy uskutoční verejný obstarávateľ najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmlúv. Úspešný uchádzač je povinný protokolárne prevziať predmet prenájmu do 10 pracovných dní po odoslaní vyššie uvedenej elektronickej výzvy. Z uvedeného nie je zrejmé, či nájomca uhrádza nájomné aj v období počítanom j odo dňa zaslania elektronickej výzvy a protokolárneho prevzatia predmetu nájmu. Žiadame Vás o jednoznačnú odpoveď od kedy nájomca uhrádza nájomné?

2. Zaujemca navrhuje doplniť čl. II. Zmluvy o poskytovaní stravovacích služieb o nový odstavec 2.6: Poskytovateľ je oprávnený poskytovať stravovacie služby v Nebytových priestoroch a používať pre ich poskytovanie Hnutelný majetok, aj iným osobám ako sú stravníci a pridružené osoby avšak iba formou prípravy jedál v Nebytových priestoroch a na Hnutelnom majetku a jeho odvozom mimo Nebytové priestory pričom tento spôsob poskytovania stravovacích služieb nesmie ohrozovať alebo znižovať rozsah a kvalitu poskytovania stravovacích služieb pre stravníkov a pridružené osoby podľa tejto Zmluvy.

3. Zaujemca navrhuje doplniť, resp. upraviť nasledujúce znenia v Zmluve o nájme:

a) Pridanie nového odseku č. 23 v článku VIII. Práva a povinnosti nájomcu v znení:

„Strany sa dohodli, že maximálna výška zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, ktorá môže byť bez ohľadu na počet prípadov kumulatívne účtovaná za jeden kalendárny rok je 4.000,- Eur.

b) Nové znenie čl. IX. Technické zhodnotenie a úpravy predmetu nájmu v nasledovnej úprave:

1) „Nájomca je povinný vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozsahu:

-rekonštrukcia lapača tukov (ďalej tiež „investovaný majetok“).

Nájomca je povinný vykonať na svoje vlastné náklady rekonštrukciu lapača tukov ešte pred spustením prevádzky stravovacieho zariadenia v prenajatých priestoroch, pričom rekonštrukciu je povinný vykonať v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí prílohu č. 9 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že bez vykonanej rekonštrukcie lapača tukov nie je možné zabezpečovať stravovacie služby, na ktoré sa zaviazal zmluvou o poskytovaní stravovacích služieb, uzavretou medzi nájomcom





a prenajímateľom. Ak nájomca poruší svoju povinnosť vykonať rekonštrukciu lapača tukov pred spustením prevádzky stravovacieho zariadenia alebo nedodrží projektovú dokumentáciu, ktorá tvorí prílohu č. 9 tejto zmluvy, prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200 eur za každý deň omeškania so splnením si svojej povinnosti podľa tohto ods. 1 tohto článku. Zmluvná pokuta podľa tohto ods. 1 tohto článku je splatná v lehote do troch (3) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením svojej povinnosti nájomcu podľa tohto ods. 1 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.“

2)“V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov) technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom je na základe tejto zmluvy oprávnený odpisovať nájomca po dobu 60 mesiacov (ďalej iba „doba odpisovania“), pričom prenajímateľ s týmto súhlasí a zároveň sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.“

3) „Nájomca sa zaväzujem, keď skončí nájomný vzťah (bez ohľadu na dôvod ukončenia, tj. napr. uplynutím dojednanej doby, dohodou alebo výpoveďou ktorejkoľvek strany), sa prenajímateľ zaväzuje na výzvu nájomcu a nájomca na výzvu prenajímateľa investovaný majetok odkúpiť za kúpnu cenu, ktorá sa rovná zostatkovej hodnote investovaného majetku v účtovných knihách nájomcu k dátumu ukončenia tejto zmluvy. K prevodu vlastníckeho práva k investovanému majetku na prenajímateľa dôjde po zaplatení kúpnej ceny. Strany prehlasujú, že považujú dojednania v tomto odstavci za zmluvu o zmluve budúcej.“

4) „Nájomca akceptuje, že v predmete nájmu je zakázané bez súhlasu prenajímateľa robiť akékoľvek zásahy do elektrickej inštalácie, pripájať akékoľvek iné spotrebiče na PC okruh, používať výhrevné spotrebiče, meniť a zasahovať do rozvodov štruktúrovanej kabeľáže, t. j. pripojení telefónu a PC siete, budovať alebo zriaďovať PC siete medzi kanceláriami iným spôsobom, než prostredníctvom zabudovaných káblov a pod. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa je nutný na prípadné zmeny kanalizácie, vedenia vody a vykurovacích médií.“

5) „V prípade, že nájomca bude mať záujem pripojiť akýkoľvek ďalší spotrebič do elektrickej siete (čím sa nemyslia tie spotrebiče a zariadenia, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy), je povinný túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi z dôvodu kontroly a prípadného navýšenia elektrického príkonu.“

c) Nové znenie článku VII. Práva a povinnosti prenajímateľa, odsek 1:

„Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu vo funkčnom stave a v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný predmet nájmu po jeho predaní nájomcovi udržiavať v danom stave v čase trvania nájmu. Túto povinnosť na seba preberá nájomca. Prechodom tejto povinnosti na nájomcu nezaniká povinnosť prenajímateľa uvedená v prvej vete tohto bodu.“





d) Doplnenie nového odseku 11 k článku XII. Skončenie nájmu:

„Nad rámec vyššie uvedený môže každá zmluvná strana vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby výpovedňou bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota v tomto prípade je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.“

Odpovede:

K otázke č. 1:

1. V zmysle čl. IV. bod 4) Zmluvy o nájme, deň začiatku nájomného vzťahu určuje aj moment začatia platenia nájomného v súlade so Zmluvou o nájme.

Podľa čl. XI ods. 1) Zmluvy o nájme, nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v deň začiatku nájomného vzťahu, pričom v zmysle tohto bodu je deň začiatku nájomného vzťahu určený v čl. III ods. 1) Zmluvy o nájme.

Podľa čl. III ods. 1) Zmluvy o nájme, doba nájmu začína plynúť odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, nájomca bude povinný začať hradiť nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom.

Nájomca nie je povinný uhrádzať nájomné a súvisiace platby pred protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu.

K otázke č. 2:

Verejný obstarávateľ uvádza, že dané znenie navrhovanej úpravy Zmluvy o poskytovaní stravovacích služieb rieši v článku VI. Práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6.1.6:

„Poskytovateľ je oprávnený realizovať catering pre širokú verejnosť, avšak výlučne za podmienky, že samotné akcie sa budú konať mimo prenajatých priestorov a realizácia cateringu nesmie ohrozovať alebo znižovať rozsah alebo kvalitu poskytovania stravovacích služieb, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, ani narušovať významným spôsobom prevádzku internátov (napr. rušiť nadmerným hlukom a pod.).

K otázke č. 3:

Verejný obstarávateľ uvádza, že Zmluva o nájme v časti vysporiadania technického zhodnotenia, ako aj možnosti výpovede zmluvy a ďalších zásadných podmienok vychádza zo vzorovej nájomnej zmluvy, ktorá je určená vnútornými predpismi UK.

S ohraničením zmluvných pokút uvedených v bode 3a) tohto dokumentu verejný obstarávateľ nesúhlasí, pokuty tým strácajú opodstatnenie.





Takisto verejný obstarávateľ nesúhlasí s navrhovaným znením bodu 3d) tohto dokumentu, resp. s tým, aby akákoľvek zo zmluvných strán dala výpoveď z akéhokoľvek dôvodu, resp. iných dôvodov, ktoré sú už uvedené v článku XII. Skončenie nájmu Zmluvy o nájme.

Verejný obstarávateľ z vyššie uvedených dôvodov neakceptuje navrhované zmeny Zmluvy o nájme a trvá na pôvodnom znení zmluvy.

v Bratislave, dňa 10.10.2021

Ing. Lenka Batková
vedúca Oddelenia obstarávania zákaziek
na VMLŠ – Mlyny UK

