Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 30.05.2017

Návrh
na schválenie prípadu osobitného zreteľa týkajúceho sa doby nájmu časti nebytových priestorov pre nájomcu – Z&T Pharma s.r.o., so sídlom Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 47 664 479

Predkladá :
Ing. Robert Molnár
riaditeľ EKO-podniku VPS

Materiál obsahuje :
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Dodatok č.2/2017 k zmluve – *návrh*
4. Zmluva č. 6/2015

Spracovateľ :
Ing. Robert Molnár
riaditeľ EKO-podniku VPS

Stanovisko právnej skupiny:

Máj 2017

NÁVRH UZNESENIA

Miestna rada

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu po prerokovaní materiálu

schváliť:

predĺženie nájomného vzťahu založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 6/2015 zo dňa 28.03.2015 v znení Dodatku č. 1/2015 zo dňa 13.07.2015, Dodatku č. 1/2016 zo dňa 22.02.2016 a Dodatku č. 1/2017 zo dňa 18.02.2017

; na dobu nájmu 5 rokov s účinnosťou od 03.04.2020

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pričom osobitný zreteľ je daný skutočnosťou, že nájomca na vlastné náklady zriadil a prevádzkuje lekáreň. Všetky investície nájomcu, ktoré boli vložené a/alebo budú vložené do predmetu nájmu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa stávajú majetok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ako vlastníka „Tržnice“, bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu v prospech nájomcu. Služby poskytované nájomcom pomáhajú stabilizovať a zvyšovať stagnujúcu návštevnosť „Tržnice“.

; za týchto podmienok:

1. Dodatok č. 2/2017 bude nájomcom podpísaný v lehote 30 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok č. 2/2017 nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, uznesenie stráca platnosť.

2. Dodatok bude obsahovať úpravu skončenia nájomného vzťahu formou možnosti odstúpenia od zmluvy v prípade zmeny účelu využitia budovy „Tržnice“ v súlade s ustanovením § 48 Občianskeho zákonníka, ako aj formou možnosti výpovede v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s výpovednou lehotou 1 mesiac

3. EKO podnik VPS je povinný predložiť overený rovnopis dodatku č. 2/2017 spolu Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu miestneho zastupiteľstva inak upravovať a/alebo meniť lehoty podľa tohto uznesenia.

4. nájomca poskytne obyvateľom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto vo veku 65 rokov a starším zľavu vo výške 15% na voľnopredajný sortiment tovaru a to počas celej doby trvania nájomného vzťahu

- s pripomienkami

- bez pripomienok

DÔVODOVÁ SPRÁVA

EKO-podniku VPS ako správcovi predmetného zvereného majetku bola dňa 27.03.2015 doručená žiadosť nájomcu Z&T Pharma s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 47 664 479 (ďalej len „žiadateľ“) o predĺženie doby nájmu na dobu 15 rokov z dôvodu investovania značných vlastných finančných prostriedkov na predmete nájmu za účelom vybudovania dôstojnej a kvalitnej prevádzky.

Nájomca na základe rokovaní s prenajímateľom v roku 2015 pristúpil na ponuku vybudovať v objekte Tržnice na Šancovej ul.112 v Bratislave lekáreň. O zriadenie takéhoto typu služby prenajímateľ vyvíjal dlhodobú niekoľkoročnú snahu, pričom jednou z nevyhnutných podmienok na umožnenie zriadenia prevádzky lekárne bola aj nutnosť aktualizácie funkčného využitia objektu prostredníctvom zmeny v užívaní stavby v zmysle zákona § 85 Stavebného zákona v spojení s § 21 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Správca majetku vyhodnotil potrebu na zriadenie uvedenej, dlhoročne absentujúcej služby, ako zásadnú požiadavku pre podporu rozvoja Tržnice. Existencia a služby lekárne pomáhajú stabilizovať a zvyšovať stagnujúcu návštevnosť kupujúcich. Zriadeniu lekárne predchádzala rozsiahla rekonštrukcia priestorov v prospech prenajímateľa. Prevádzka je zriadená v priestoroch, ktoré dlhodobo boli neprenajateľné.

Nájomca za účelom zriadenia prevádzky lekárne v prenajatých priestoroch nevratne investoval vlastné značné finančné prostriedky a na základe Zmluvy o nájme majetku č. 6/2015 zo dňa 28.03.2015 ako nájomca priestorov prevádzkuje na predmete nájmu lekáreň.

Prevádzkové priestory č. 57, 58, 59 spolu o rozlohe 80,67 m² a voľnej plochy o rozlohe 31,33 m², celkom o rozlohe 112 m², sa nachádzajú v objekte Tržnice, nachádzajúcej sa na ul. Šancová 112 v Bratislave, postavená na parc. č. 10403/1 vo výmere 4775 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 1226 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. Majetok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava a na základe zverenia majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy správu zverenej nehnuteľnosti vykonáva prenajímateľ - EKO-podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO 00 491 870.

Platobná disciplína nájomcu je korektná, nájomca si riadne plní všetky záväzky a povinnosti, vyplývajúce z nájmu a užívania prenajatého majetku. Predmet nájmu užíva v zhode so zmluvnými podmienkami, vybudoval novú atraktívnu prevádzku, na ktorej existenciu prijímame výhradne pozitívne ohlasy.

V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou pre dobu nájmu v trvaní nad 5 rokov, či pre prípady hodné osobitného zreteľa v zmysle §9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom schvaľuje miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov.

Dodatkom sa upravuje doba trvania nájomného vzťahu a to jej predĺžením na ďalších 5 rokov, avšak nie automaticky. Zo strany nájomcu sa vyžaduje tzv. aktivovanie bodu 5.2. Zmluvy, t. j. nájomca je povinný prenajímateľovi písomne oznámiť, že na pokračovaní nájmu trvá a to najneskôr posledný deň trvania nájmu (02.04.2020). V opačnom prípade nájomný vzťah skončí práve dňa 02.04.2020. Keďže zákon č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov **taxatívne** určuje dôvody, ktoré môže prenajímateľ použiť pre uplatnenie výpovede, požiadavka poslancov „o uvoľnenie priestoru v prípade, zmeny využitia, rekonštrukcie a pod.“ je upravené kratšou výpovednou (1 mesiac), avšak len v prípade výpovedného dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

– NÁVRH –

DODATOK č. 02/2017
k ZMLUVE č. 6/2015
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorený v súlade s čl. 10 bodom 10.3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 6/2015 v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Zmluvnými stranami

Názov:	**EKO - podnik verejnoprospešných služieb**
so sídlom:	Halašova 20, 832 90 Bratislava
zastúpený:	Ing. Robertom Molnárom, riaditeľom podniku
IČO:	491 870
IČ DPH:	SK2020887022
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu:	SK04 5600 0000 0018 0570 7008
e-mail adresa:	pavlovic@ekovps.sk

/ďalej aj „**Prenajímateľ**“/

a

Názov:	Z&T Pharma s.r.o.
Sídlo:	Panenská 18, 811 03 Bratislava
IČO:	47 664 479
IČ DPH:	SK2024047553
Štatutárny zástupca:	Mgr. Michal Zugárek, konateľ
Registračné číslo/zapísaný:	OR OS BA I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 97480/B

/ďalej aj „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „**Zmluvné strany**“/

Článok 1

1. V súlade s ustanovením Článku 10 bodom 10.3 Zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nasledovnej zmene Zmluvy:

a) V Článku 5 sa vypúšťa bod 5.2 a nahrádza sa novým v znení: „Po uplynutí doby nájmu podľa bodu 5.1 Zmluvy a na základe predchádzajúceho písomného oznámenia nájomcu o pokračovaní v nájme, sa doba nájmu predĺži na dobu ďalších piatich (5) rokov za trvania rovnakých zmluvných práv a povinností zmluvných strán.
b) Článok 5 sa dopĺňa o nový bod 5.3 v znení: „V prípade, ak nájomca najneskôr v posledný deň trvania nájmu podľa bodu 5.1 Zmluvy, t. j. najneskôr do 02.04.2020 písomne neoznámi prenajímateľovi, že trvá na pokračovaní nájomného vzťahu (aktivácia bodu 5.2 tohto dodatku), nájomná zmluva skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu dňom 02.04.2020.“
c) Článok 9 bod 9.1 sa ruší a nahrádza sa novým v znení: „Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa Článku 5 Zmluvy.“
d) Článok 9 bod 9.3 sa ruší a nahrádza sa novým v znení: „ Prenajímate môže písomne vypovedať túto zmluvu v súlade s výpovednými dôvodmi uvedeným v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“
e) Článok 9 bod 9.5 sa dopĺňa o novú vetu, ktorá znie: „Ak prenajímateľ vypovie Zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov, výpovedná lehota predstavuje jeden mesiac a začína plynúť prvý nasledujúci pracovný deň po dni doručenia výpovede nájomcovi.“

2. Ostatné ustanovenia Zmluvy ostávajú v platnosti nezmenené.

Článok 2
Spoločné a záverečné ustanovenia

3.1 Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Dodatok nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Dodatku sa vyžaduje jeho zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky prenajímateľa, s čím súhlasí.

3.2 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu, a že všetky tu uvedené vyhlásenia a ustanovenia tohto Dodatku obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenú bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.

3.3 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si tento Dodatok pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jeho ustanoveniami ho podpisujú.

3.4 Tento Dodatok je vyhotovený v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu. Prenajímateľ predloží kópiu tohto dodatku spolu so Zmluvou k ústrednej evidencií zmlúv mestskej časti, ktorú vedie oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísiel a správy majetku na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.

Zmluvná strana:
EKO – podnik verejnoprospešných služieb
zast: Ing. Robert Molnár - riaditeľ

……. dňa .....
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:
Z & T Pharma s.r.o.
zast: Mgr. Michal Zugárek, konateľ

……. dňa .....
odtlačok pečiatky a podpis