

M e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a - N o v é M e s t o

Materiál na rokovanie

miestnej rady

dátum 19.03.2019

Návrh na schválenie uzavretia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve na prenájom stavby – prístavba športovej haly - so súpisným číslom 10796 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/14 a prenájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 11820/13 a 11820/4, v k.ú. Nové Mesto, v prospech spoločnosti BZS Company s.r.o., Bajkalská 18/A, 821 08 Bratislava

Predkladateľ:

JUDr. Ing. Lubomír Baník

prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 - 01 - Žiadosť
 - 02 - Mapa
 - 03 - Výpis z LV č. 5770
 - 04 - Výpis z LV č. 5510
 - 05 - Výpis z LV č. 2382
 - 06 - Výpis z OR

Zodpovedný:

Mgr. Marianna Moravcová

Tomčíková

vedúca oddelenia PPČESČaSP

Spracovateľ:

Mgr. Zuzana Kozáková

referent oddelenia PPČESČaSP

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného, spracovateľa

N á v r h u z n e s e n i a

miestna rada

odporúča

miestnemu zastupiteľstvu

I.

s c h v á l i ť uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve na prenájom:

- stavby – prístavba športovej haly - so súpisným číslom 10796 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/14, v k.ú. Nové Mesto, evidovanej na LV č. 5510 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/13, o výmere 461 m², zastavané plochy a nádvorcia, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/4, o výmere 504 m², zastavané plochy a nádvorcia, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

; v prospech spoločnosti BZS Company s.r.o., Bajkalská 18/A, Bratislava, IČO: 51 136 830

; na dobu určitú 10 rokov odo dňa účinnosti realizačnej nájomnej zmluvy

; na účel prevádzkovania športovo-diagnosticko-regeneračného centra

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa

; z dôvodu, že

- na predmete budúceho nájmu - pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/13 je postavená stavba so súpisným číslom 10797, ktorá je v súčasnej dobe vo vlastníctve spoločnosti SQ-fit s.r.o.; pričom spoločnosť BZS Company s.r.o. má záujem o jej odkúpenie. Nehnutelnosti, ktoré majú byť predmetom budúceho nájmu boli prenajaté spoločnosti SQ-fit s.r.o. do 28.09.2017 na základe Zmluvy o nájme č. 125/97 a tieto nehnuteľnosti do dnešnej doby spoločnosť SQ-fit s.r.o. užíva bez právneho titulu a bez odplaty za užívanie.
- časť predmetu budúceho nájmu - stavba súpisné číslo 10796 je technologicky spojená so stavbou súpisné číslo 10797 vo vlastníctve spoločnosti SQ-fit s.r.o., pričom obe stavby tvoria jeden celok, majú spoločný vstup, v stavbe súpisné číslo 10797 sa nachádza kotolňa, plynová, elektrická, kanalizačná prípojka pre obe budovy, samostatná prevádzka žiadnej z týchto budov nie je možná a svojím stavebno-technickým prevedením nie sú tieto stavby usposobené na akýkoľvek iný účel ako šport, rekreačný šport a aktivity podporujúce zdravie; stavba súpisné číslo 10796 je bez stavby súpisné číslo 10797, ktorá bude vo vlastníctve budúceho nájomcu, samostatne nevyužitelná
- pozemok parc. č. 11820/4 tvorí bezprostredné okolie predmetných stavieb.
- prenášané nehnuteľnosti budú využívané výlučne na športovo-rekreačný účel a aktivity podporujúce zdravie, na ktorý sú využívané dlhodobo už od roku 2001, a to ako športovo-diagnosticko-regeneračné centrum pre športovcov aj širokú verejnosť.
- budúci nájomca uhradí záväzky spoločnosti SQ-fit s.r.o. voči mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, a to z titulu súdneho rozhodnutia Rozsudku Okresného súdu Bratislava III, sp. zn. 25Cb/40/2016 právoplatného dňa 16.01.2019, vykonateľného dňa 22.01.2019, ako aj z titulu

užívania nehnuteľností bez právneho dôvodu (bezdôvodné obohatenie) odo dňa 29.09.2017 do účinnosti realizačnej nájomnej zmluvy.

- prenajímané nehnuteľnosti budú využívané výlučne na športovo-rekreačný účel a aktivity podporujúce zdravie, na ktorý sú využívané dlhodobo už od roku 2001, a to ako športovo-diagnosticko-regeneračné centrum pre športovcov aj širokú verejnosť.

; za nájomné vo výške:

1400 EUR/mesiac

; za podmienok:

- zmluva o budúcej nájomnej zmluve bude budúcim nájomcom podpísaná v lehote 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
- v prípade, že zmluva o budúcej nájomnej zmluve nebude budúcim nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť
- zmluva o budúcej nájomnej zmluve bude obsahovať nasledovné podmienky:
 - realizačnú nájomnú zmluvu bude možné podpísať až po:
 - a) predložení výpisu z LV, z ktorého bude zrejmé, že vlastníkom stavby súpisné číslo 10797 v k.ú. Nové Mesto je budúci nájomca spoločnosť BZS Company s.r.o.
 - b) úhrade dlžného nájomného zo Zmluvy o nájme č. 125/97 vo výške 63 933,78 EUR spolu s úrokmi z omeškania vo výške ku dňu zaplatenia, a to v súlade s rozsudkom Okresného súdu Bratislava III, sp. zn. 25Cb/40/2016 právoplatným dňa 16.01.2019, vykonateľným dňa 22.01.2019
 - realizačná nájomná zmluva bude obsahovať rozvázovaciu podmienku, s tým že nájomca uhradí odplatu (bezdôvodné obohatenie) za užívanie nehnuteľností za obdobie od 29.09.2017 (od ukončenia Zmluvy o nájme č. 125/97 uzatvorenej so spoločnosťou SQ-fit s.r.o.) do dňa účinnosti nájomnej zmluvy, a to vo výške 1400 EUR/mesiac, a to v lehote 15 dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, inak nájomná zmluva zanikne
 - realizačná nájomná zmluva bude obsahovať podmienku, že akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce alebo iné investície do predmetu nájmu zo strany nájomcu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa udeleného starostom mestskej časti, pričom tieto sa po ich realizácii stanú majetkom prenajímateľa, a to bez nároku nájomcu na ich úhradu zo strany prenajímateľa a nájomca nebude od prenajímateľa požadovať od prenajímateľa žiadnu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu
 - nájomca uzatvorí zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú nájomcom na predmete nájmu

II.

s p l n o m o c n i t' starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na podpis realizačnej nájomnej zmluvy po splnení podmienok uvedených v zmluve o budúcej nájomnej zmluve

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“) mala uzatvorenú Zmluvu o nájme č. 125/97 zo dňa 20.10.1997 (ďalej len „Zmluva o nájme“) na prenájom nehnuteľností:

- stavby – prístavba športovej haly - so súpisným číslom 10796 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/14, v k.ú. Nové Mesto, evidovanej na LV č. 5510
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/14, o výmere 273 m², zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/13, o výmere 461 m², zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/4, o výmere 504 m², zastavané plochy a nádvoría, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382

(ďalej len „nehnuteľnosti“)

, so spoločnosťou SQ-fit s.r.o. (ďalej len „bývalý nájomca“), ktorá je vlastníkom stavby športovej haly so súpisným číslom 10797 postavenej na jednom z prenajímaných pozemkov parc. č. 11820/13. Účelom prenájmu bola dostavba a výstavba športovo-rekreačného zariadenia a jeho následná prevádzka. Bývalý nájomca vybudoval a dodnes prevádzkuje squash centrum Pionierska. Zmluva bola pôvodne uzatvorená na obdobie 10 rokov, v roku 2010 bol uzatvorený Dodatok č. 1 k tejto zmluve, v ktorom sa dohodla doba nájmu do 28.09.2012. Od tejto doby sa nájom opakovane obnovoval do 28.09.2017, kedy nájom skončil podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti zo strany MČ, keďže nebolo možné dospieť k žiadnej dohode o úhrade dlžného nájomného a následnom pokračovaní nájomného vzťahu s bývalým nájomcom.

Už predtým v roku 2016 podala MČ žalobu o zaplatenie dlžného nájomného. Dňa 16.01.2019 nadobudol právoplatnosť rozsudok Okresného súdu Bratislava III, ktorým súd rozhodol, že žalovaný - spoločnosť SQ-fit s.r.o. je povinný uhradiť nájomné za obdobie od 29.09.2012 do 28.09.2017 vo výške 63 933,78 EUR spolu s úrokmi z omeškania, t.j. nájomné vo výške 1064,97 EUR/mesačne.

Od ukončenia Zmluvy o nájme bývalý nájomca naďalej nehnuteľnosti užíva, mestskej časti neuhrádza za ich užívanie žiadnu odplatu.

Vzhľadom na záujem bývalého nájomcu vysporiadať vzťahy s MČ a naďalej zachovať prevádzku športového centra, ktoré dlhodobo funguje v daných nehnuteľnostiach a v danej lokalite, dohodol sa bývalý nájomca so spoločnosťou BZS Company s.r.o. (ďalej len „budúci nájomca“), ktorá je žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy, na prevzatí dlhov voči MČ a na prevode stavby súpisné číslo 10797 do vlastníctva budúceho nájomcu.

Budúci nájomca má záujem naďalej zachovať športovo rekreačný účel využitia nehnuteľností. Aktuálne sú v centre poskytované nasledovné služby: squash, fitness centrum, skupinové cvičenia, masáže, sauna. Záujmom budúceho nájomcu je tieto služby zachovať a rozšíriť ich – zrekonštruovať fitness centrum, rozšíriť druhy skupinových cvičení, poskytovať odborné poradenstvo športovým lekárom, zabezpečovať diagnostiku pohybového aparátu, poskytovať služby rehabilitácie zabezpečené fyzioterapeutom.

Budúci nájomca je ochotný uhradiť dlžné nájomné určené rozsudkom Okresného súdu Bratislava III sp. zn. 25Cb/40/2016 právoplatným dňa 16.01.2019, vykonateľným dňa 22.01.2019 aj s príslušnými úrokmi z omeškania a súčasne je ochotný uhradiť aj odplatu za užívanie nehnuteľností od ukončenia Zmluvy o nájme do účinnosti novej nájomnej zmluvy. Vzhľadom na to, že ide o značné finančné prostriedky (dlžné nájomné vo výške 63 933,78 EUR + plus úroky z omeškania vo výške viac ako 20 000 EUR), podmienkou budúceho nájomcu na úhradu dlžného nájomného je uzatvorenie zmluvy

o budúcej nájomnej zmluve na prenájom nehnuteľností, aby budúci nájomca vedel, či a za akých podmienok bude môcť predmetné nehnuteľnosti užívať.

Úhradu odplaty za užívanie nehnuteľností (vo výške cca 25 000 EUR v závislosti od termínu podpisu realizačnej nájomnej zmluvy) je možné riešiť až v samotnej realizačnej nájomnej zmluve, keďže až vtedy bude zrejmé aká je presná výška tejto odplaty. V prípade, že odplata nebude uhradená v lehote stanovenej v nájomnej zmluve, nájomná zmluva zanikne.

Na výšku nájomného za nehnuteľnosti bol v minulosti vypracovaný znalecký posudok, ktorý stanovil nájomné za budovu a pozemky vo výške 2738 EUR/mesiac. Máme za to, že neexistuje dôvod na prenájom pozemku parc. č. 11820/14 pod stavbou vo vlastníctve MČ, ak si nájomca prenajíma stavbu na tomto pozemku. Čiže suma nájomného, po odpočítaní nájomného za tento pozemok, určená znaleckým posudkom je 2500 EUR/mesiac. Budúci nájomca požiadal o zníženie nájomného na sumu 1400 EUR/mesiac z dôvodu, že samotné športové centrum vyžaduje nemalé investície na modernizáciu a súčasne aj prevádzka centra je náročná z pohľadu prevádzkových nákladov. Zároveň aj rozhodnutím súdu (viď vyššie) bola súdom uznaná suma nájomného len vo výške 1064,97 EUR/mesačne. Budúci nájomca plánuje investovať do budovy vo vlastníctve MČ cca 250-300 tis. EUR, má záujem vykonať nasledovné úpravy: rekonštrukcia šatní, spíchn a toaliet, výmena omietok a vymalovanie vnútorných priestorov, výmena podláh a kobercov, redizajn vnútorného vybavenia, rekonštrukcia/výmena vzduchotechniky, úprava relaxačnej časti za účelom vybudovania diagnosticko-relaxačného centra. Predmetné úpravy budú podliehať schváleniu zo strany MČ, formou súhlasu starostu, po predložení príslušného projektu, ktorý zatiaľ budúci nájomca nemá k dispozícii. Aby bolo možné zo strany budúceho nájomcu uhradiť všetky záväzky bývalého nájomcu voči MČ a súčasne zachovať športovo-rekreačné využitie nehnuteľností a to aj formou rekonštrukcie už zastaralých zariadení, nebude budúci nájomca schopný uhrádzať nájomné vyššie ako 1400 EUR/mesiac.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem nájomov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Osobitný zreteľ je v tomto prípade daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia.