

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 28.04.2020

Návrh na dočasné zníženie nájomného z Nájomnej zmluvy č. 126/2019 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 - Opatrenie ÚVZSR
 - 03 - Nájomná zmluva č. 126/2019

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

schváliť

zníženie mesačného nájomného z Nájomnej zmluvy č. 126/2019 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 nádvorí, 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 nádvorí, 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 nájomcu BZS Company s.r.o., Legerského 3, Bratislava, IČO: 51 136 830

; o 784 EUR na sumu vo výške 616 EUR

; na dobu určitú od 1.6.2020 do dňa odvolania zákazu prevádzky telovýchovno-športových zariadení a zariadení starostlivosti o ľudské telo, ktorý bol vydaný na základe opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia č. OLP/2576/2020 zo dňa 12.3.2020

; 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 základe opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia č. OLP/2576/2020 zo dňa 12.3.2020 je prevádzka predmetu nájmu zakázaná od 13.3.2020 až do odvolania a nájomca preukázateľne nemohol v danom období predmet nájmu užívať v plnom rozsahu na stanovený účel, t.j. ako športovo-diagnosticko-regeneračné centrum, v dôsledku čoho nemá z užívania predmetu nájmu žiadny príjem, ale napriek tomu musí uhrádzať náklady na zamestnancov a nutné prevádzkové náklady na chod objektu

; pričom odo dňa odvolania zákazu prevádzky telovýchovno-športových zariadení a zariadení starostlivosti o ľudské telo, ktorý bol vydaný na základe opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia č. OLP/2576/2020 zo dňa 12.3.2020, bude nájomca povinný hradiť nájomné v pôvodnej výške, t.j. 1400 EUR/mesačne

; za podmienok:

- dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, ktorým sa upraví zníženie nájomného, bude nájomcom podpísaný v lehote 10 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
- v prípade, že dodatok č. 1 nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť
- s pripomienkami

- bez pripomienok

Dôvodová správa

Nájomca stavby – prístavba športovej haly - so súpisným číslom 10796 postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11820/14, v k.ú. Nové Mesto, evidovanej na LV č. 5510 a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 11820/13, o výmere 461 m², zastavané plochy a nádvorí, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 a parc. č. 11820/4, o výmere 504 m², zastavané plochy a nádvorí, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 - BZS Company, s.r.o., Legerského 3, Bratislava (ďalej len „nájomca“), ktorý prevádzkuje v predmete nájmu športovo-diagnosticko-regeneračné centrum (squash, posilňovňa, telocvičňa, wellness centrum) požiadala dňa 02.04.2020 o riešenie nájomného za predmet nájmu z dôvodu situácie, ktorá nastala v súvislosti s prebiehajúcou pandémiou koronavírusu a s tým súvisiacim zákazom prevádzky telovýchovno-športových zariadení a zariadení starostlivosti o ľudské telo na základe opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia č. OLP/2576/2020 zo dňa 12.03.2020 od 13.03.2020.

Od tohto dátumu nie je bez zavinenia nájomcu možné využívať predmet nájmu plnohodnotne na dohodnutý účel, súčasne nájomca negeneruje žiadny príjem z predmetu nájmu, ale náklady vie redukovať len do určitej miery, keďže sú viazané na zamestnancov (recepčné a prevádzkar) a nutnú prevádzku objektu – energie – najmä vykurovanie, temperovanie, poplatky spojené s ochranou objektu, prevádzkový softvér, telekomunikačné poplatky.

V objekte je v súčasnosti, v podnájme, ktorý bol schválený uznesením miestneho zastupiteľstva č. 08/28 zo dňa 25.06.2019, spoločnosť Moving Board, s.r.o., Legerského 3, Bratislava, IČO: 36 698 989, na účel prevádzkovania chránenej dielne – BODY RELAX, relaxačné centrum., ktoré taktiež na základe opatrenia ÚVZSR nemôže fungovať, negeneruje žiadny príjem a tiež má problém s úhradou nájomného. Nájomca uviedol, že podnájomcovi už odpustil 50% nájomného za marec a apríl 2020, ohľadom ďalších mesiacov sa s ním dohodne podľa aktuálnej situácie a aj podľa rozhodnutia MČ ohľadom výšky nájomného.

Vzhľadom na to, že časť predmetu nájmu tvoria aj pozemky pod stavbou vo vlastníctve nájomcu a v bezprostrednom okolí stavieb, ktorých užívanie sa nemení a súčasne nájomca má stále budovu k dispozícii a MČ ako prenajímateľ nemá možnosť užívať priestory budovy na svoje účely, navrhujeme znížiť nájomné o sumu zodpovedajúcu 80% nájomného za budovu.

Keďže výška nájomného v nájomnej zmluve bola určená z dôvodu hodného osobitného zreteľa dohodou, suma na odpustenie bola vypočítaná porovnaním so znaleckým posudkom na určenie výšky nájomného za budovu a pozemky, ktorý bol vyhotovený v roku 2015. Na základe porovnania so znaleckým posudkom bolo zistené, že nájomné za budovu tvorí 70% z celkového nájomného, t.j. zo sumy 1400 EUR/mesačne je to 980 EUR, z toho 80% zodpovedá sume vo výške 784 EUR. Výsledné mesačné nájomné by bolo vo výške 616 EUR.

Jednalo by sa o zníženie nájomného na dobu určitú len do doby odvolania zákazu prevádzky, odo dňa odvolania zákazu bude nájomca povinný opätovne hradiť nájomné v plnej výške.