

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
miestneho zastupiteľstva
dátum 09.03.2021

Návrh na poskytnutie zľavy z nájomného z Nájomnej zmluvy ÚEZ č. 215/2019 zo dňa 23.08.2019 nájomcovi Marks&Marcs, s.r.o.

Predkladateľ:

Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta
miestneho úradu mestskej časti
Bratislava–Nové Mesto

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Fotodokumentácia
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Marianna Moravcová
Tomčíková
vedúca oddelenia PPČESČaSP

Ing. Daša Effenbergerová
vedúca oddelenia IaVO

Ing. Pavel Malo
vedúci oddelenia správy
majetku a vnútornej správy

Spracovateľ:

Mgr. Mária Mäsiarová
referent oddelenia PPČESČaSP

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedných a spracovateľa
Ing. arch. Alenu Jánošíkovú

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

A/ s c h v a ľ u j e

poskytnutie zľavy nájomcovi – spoločnosti **Marks&Marcs, s.r.o.**, IČO: 51 645 751, so sídlom: Hviezdoslavovo nám. 7, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, vo výške 50 % z mesačného nájomného vo výške 2.567,- € za obdobie marec až november 2020, čo celkovo predstavuje zľavu vo výške **11.551,50 €**, **z dôvodu**, že nájomca pre vadu - zatekajúcu strechu na predmete nájmu, ktorú sám nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, pričom vada bola zistená pre preberaní predmetu nájmu zo strany nájomcu v septembri 2019 a odstránená zo strany prenajímateľa v decembri 2020; a to za splnenia nasledovných podmienok:

1. dohoda o urovnaní bude podpísaná v lehote do 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve a jej obsahom bude vyhlásenie nájomcu, že jej podpisom si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne ďalšie pohľadávky / nároky v súvislosti s odstránením vady zatekania na streche, pričom podpisom dohody o urovnaní budú všetky finančné, aj nefinančné vzájomné práva a povinnosti trvale a riadne vysporiadané;
2. nájomca súčasne s dohodou o urovnaní podpíše Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve ÚEZ č. 215/2019, predmetom ktorého bude záväzok nájomcu, že v lehote najneskôr do troch mesiacov po odvolaní mimoriadnej situácie vyhlásenej vládou SR odstráni z vonkajších priestorov predmetu nájmu exteriérové reklamy (napr. reklamné slnečníky) s výnimkou reklamy na fasáde budovy;
3. v prípade, ak dohoda o urovnaní nebude nájomcom v určenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť;
4. v prípade, ak Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve ÚEZ č. 215/2019 nebude nájomcom v určenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

B/ s p l n o m o c ň u j e

starostu na podpísanie dohody o urovnaní a podpísanie Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve ÚEZ č. 215/2019

- pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

Prenajímateľ uzatvoril s nájomcom dňa 23.09.2019 nájomnú zmluvu č. 215/2019 (ďalej len „zmluva“), ako výsledok vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže, na základe ktorej nájomca prevzal v septembri 2019 do užívania predmet nájmu (budovu servisného objektu s názvom JAMA, súp. č. 13922 nachádzajúcej sa v rámci voľnočasového areálu JAMA), a to za účelom zriadenia a prevádzkovania bistra vrátane stavebných úprav predmetu nájmu na uvedený účel.

V zmysle čl. 5 bod 5 zmluvy nájomca prehlási, že akékoľvek vady na predmete nájmu, ktoré by bránili užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel, alebo by nájomcu mohli akýmkoľvek spôsobom obmedzovať v užívaní predmetu nájmu budú špecifikované v písomnom odovzdávacom a preberacom protokole s uvedením povinnosti prenajímateľa vady v určenej lehote odstrániť. V súvislosti s uvedeným ustanovením nájomca pri preberaní predmetu nájmu vytkol prenajímateľovi niekoľko väd vrátane problému zatekania strechy, ktoré sa prenajímateľ zaviazal do dvoch týždňov od odovzdania priestoru odstrániť. Prenajímateľ vadu zatekania strechy v dohodnutej lehote neodstránil nakoľko to nebolo, vzhľadom na technický stav možné, a to z nasledovných dôvodov:

1. opakované pokusy o reklamáciu kvality strechy neboli zo strany dodávateľa odstránené – dodávateľ nereagoval,
2. vzhľadom na uvedené prenajímateľ uplatnil svoje možnosti v zmysle uzatvorenej zmluvy s dodávateľom, t.j. použil finančnú zábezpeku na odstránenie väd prostredníctvom iného dodávateľa, a to nasledovne:
 - a) najprv sa prenajímateľ pokúsil strechu opraviť, pričom však k zatekaniu, pri väčších dažďoch prichádzalo opakovane ďalej, čo sa ukazovalo až v čase,
 - b) následne prenajímateľ zrealizoval sondy na jar v čase silných dažďov, nakoľko zatekanie sa opäť prejavilo a pripravil dokumentáciu pre vyhlásenie verejného obstarávania na realizáciu novej strešnej konštrukcie. Z vykonaných sond a prieskumov bolo zrejmé, že strešnú konštrukciu je nutné vymeniť od hydroizolácie, pričom táto vada je zrejme vadou skrytou, ktorú nebolo možné pri bežnom preberaní odhaliť, aj napriek tomu, že boli zrealizované zátopové skúšky priamo pri preberaní
 - c) prenajímateľ zazmluvnil dodávateľa novej strešnej konštrukcie, pričom bolo nutné odstrániť všetky konštrukčné vrstvy zelenej strechy, t.j. nájomca mohol užívať priestor nad objektom, ktorý je súčasťou predmetu nájmu, len obmedzene, pričom celá oprava trvala až do decembra 2020, nakoľko bolo potrebné vysušiť všetky drevené konštrukcie na normovanú vlhkosť a tento proces sa nedal urýchliť.

Nakoľko žiadateľ z dôvodu pretrvávajúcej vady spočívajúcej v zatekaní strechy a stien, vytvárania kaluží vody na podlahe a vlhkosti v priestore nemohol predmet nájmu užívať v plnom rozsahu,

vznikol mu v súlade s § 673 a § 674¹ Občianskeho zákonníka nárok na poskytnutie zľavy na nájomnom.

Nájomca v danom priestore zrealizoval zásadné investície v zmysle uzatvorenej zmluvy a napriek nepriaznivému obdobiu naďalej poskytuje gastroslužby.

Prenajímateľ odstránenie vytýkanej vady odstránil až v priebehu decembra 2020, t.j. po viac než roku od odovzdania predmetu nájmu.

Uvedený návrh už bol predložený na rokovanie miestneho zastupiteľstva MČ BANM dňa 08.12.2020, pričom po rozsiahlej diskusii na pokračovaní zasadnutia dňa 16.12.2020, týkajúcej sa predovšetkým okolností zhotovovania a odovzdávania stavby, bol návrh poslancami zamietnutý.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí miestnej rady dňa 26.01.2021, pričom z prítomných ôsmich členov miestnej rady hlasovali šiesti ZA a dvaja sa ZDRŽALI.

¹ §673 Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

§674 Ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.