

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
Dátum 12.12.2023
43957/4084/2023/PR/ŠVII

Návrh na schválenie nájmu budovy (gastro prevádzka- bufet) nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11093/352, katastrálne územie Nové Mesto – podľa geometrického plánu č. 74/2023 zo dňa 12.06.2023, úradne overeného Okresným úradom Bratislava pod č. 1951/2023 zo dňa 09.10.2023, na ulici J.C. Hronského, pre spoločnosť RT3 s.r.o., so sídlom Sibírska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 47 048 972, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Materiál obsahuje:

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková
prednostka miestneho úradu

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy
 01. Znalecký posudok č. 229/2023
 02. Stanovisko komisií
 03. Predbežný návrh nájomnej zmluvy

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek
poverený vedením oddelenia právneho

Spracovateľ:

Mgr. Ivana Švigárová
oddelenie právne

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

schvaľuje

; nájom stavby, ktorá je postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11093/352, katastrálne územie Nové Mesto – podľa geometrického plánu č. 74/2023 zo dňa 12.06.2023, úradne overeného Okresným úradom Bratislava pod č. 1951/2023 zo dňa 09.10.2023, na ulici J.C. Hronského (ďalej „**predmet nájmu**“)

; nájomcovi – RT3 s.r.o., so sídlom Sibírska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 47 048 972 (ďalej „**nájomca**“)

; na účel – gastro prevádzky bufetu

; na dobu určitú 5 rokov odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom

; nájomné bude hradiť nájomca vo výške **1000 EUR/mesiac**,

; nájomca bude uhrádzať mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9 ods. 1 písm. j) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. XV. ods. 1 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou z dôvodu predchádzania hroziacemu súdnemu sporu

; za nasledovných podmienok:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcami v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť.
2. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľ v súlade s účelom nájmu.

- s pripomienkami

- bez pripomienok

Dôvodová správa

EKO - podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO: 00 491 870 (ďalej len „EKO podnik“) ako prenajímateľ uzatvoril dňa 31.03.2023 so spoločnosťou RT3 s.r.o., so sídlom Sibírska 5, 831 02 Bratislava, IČO: 47 048 972 ako nájomcom nájomnú zmluvu č. 04/OD/2023, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov, o celkovej výmere 70 m² (z toho úžitková vnútorná plocha objektu o výmere 63,3 m², vrátane sociálnych zariadení (toalet) pre verejnosť so samostatným vchodom o výmere 3 m²), nachádzajúcich sa na pozemku registra „C“ parc. č. 11903/1, LV: 2382, k. ú. Nové Mesto za účelom prevádzkovania kaviarne. Zmluva bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 03.04.2023, pričom jej účinnosť nastala dňa 04.04.2023. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že doba nájmu/nájom začne plynúť dňom protokolárneho prevzatia predmetu nájmu do užívania nájomcom, tj. dňom podpísania protokolu k prevzatiu predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Doba nájmu/ nájom sa skončí najneskôr uplynutím 1 roka odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

link: <https://www.crz.gov.sk/zmluva/7707169/>

EKO podnik ako prenajímateľ uzatvoril dňa 31.03.2023 so spoločnosťou RT3 s.r.o., so sídlom Sibírska 5, 831 02 Bratislava, IČO: 47 048 972 ako nájomcom nájomnú zmluvu č. 14/OD/2023, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov, o celkovej výmere 70 m² (z toho úžitková vnútorná plocha objektu o výmere 63,3 m², vrátane sociálnych zariadení (toalet) pre verejnosť so samostatným vchodom o výmere 3 m²), nachádzajúcich sa na pozemku registra „C“ parc. č. 11903/1, LV: 2382, k. ú. Nové Mesto a nájom pozemku o výmere 150 m² za účelom prevádzkovania kaviarne. Zmluva bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 28.04.2023, pričom jej účinnosť nastala dňa 29.04.2023 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že doba nájmu/nájom začne plynúť dňom protokolárneho prevzatia predmetu nájmu do užívania nájomcom, tj. dňom podpísania protokolu k prevzatiu predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Doba nájmu/ nájom sa skončí najneskôr uplynutím 5 rokov odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

link: <https://www.crz.gov.sk/data/att/4127841.pdf>

Je nepochybne zrejmé, že EKO podnik má uzatvorené dve nájomné zmluvy s tou istou spoločnosťou RT3 s.r.o. na ten istý predmet nájmu, pričom skoršie uzatvorená nájomná zmluva č. 04/OD/2023 je dojednaná na dobu 1 roka od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu a druhá nájomná zmluva č. 14/OD/2023 je dojednaná na dobu 5 rokov, pričom predmet nájmu je rozšírený o terasu o veľkosti 150 m². Túto terasu však nebol EKO podnik oprávnený prenajať.

V súčasnosti sú v platnosti dve nájomné zmluvy, ktoré sa líšia v ich podstatných náležitostiach, pričom nie je nepochybné, ktorá z týchto zmlúv je platná resp. ktoré ustanovenia jednotlivých zmlúv sú neplatné (či už absolútne alebo relatívne). Nájomca sa môže taktiež domáhať náhrady škody titulom ušlého zisku, nakoľko do dnešného dňa mu predmet nájmu nebol riadne protokolárne odovzdaný, a teda nájomca nemôže vykonávať činnosť v zmysle nájomnej zmluvy.

Za predpokladu odňatia správy predmetu nájmu EKO podniku uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové, mestská časť bude opätovne samostatne hospodáriť s predmetom nájmu. Je v záujme mestskej časti upraviť vzájomné práva a povinnosti s nájomcom tak, aby boli odstránené sporné alebo pochybné vzájomné práva a povinnosti, resp. aby nevznikli do budúcnosti pochybnosti o sporných právach a povinnostiach medzi prenajímateľom a nájomcom.

Cena mesačného nájmu je vo výške 1000 EUR/mesiac, pričom znaleckým posudkom č. 229/2023 bola určená všeobecná hodnota mesačného nájmu vo výške 650 EUR/mesiac. Cena mesačného nájmu vo výške 1000 EUR/mesiac za predmet nájmu zodpovedá výške nájomného v zmysle nájomnej zmluvy č. 14/OD/2023 zo dňa 31.03.2023 uzatvorenej medzi EKO podnikom (ako prenajímateľom) a spoločnosťou RT3 s.r.o. (ako nájomcom).