

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 16.04.2019

Návrh na schválenie uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve na prenájom pozemku registra "C" KN parc. č. 15123/214 – zastavaná plocha a nádvorie a časti pozemkov registra "C" KN parc. č. 15121/1 – vodná plocha a 15123/1 – ostatná plocha, v k.ú. Nové Mesto, vedených na LV č. 2382, v prospech spoločnosti MIG REAL s.r.o., ul. 29. augusta 5, Bratislava 811 08, IČO: 36 789 933

Predkladateľ:

Ing. Robert Molnár
riaditeľ príspevkovej
organizácie mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto
EKO – podnik
verejnoprospešných služieb

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 - 01 žiadosť spoločnosti KAMEL s.r.o. o zmenu nájomcu
 - 02 výpis z OR MIG REAL s.r.o.
 - 03 čiastočný výpis z LV č. 2382 – parc. č. 15121/1 + ortofoto mapa
 - 04 čiastočný výpis z LV č. 2382 – parc. č. 15123/1 + ortofoto mapa
 - 05 čiastočný výpis z LV č. 2382 – parc. č. 15123/214 + ortofoto mapa
 - 06 čiastočný výpis z LV č. 5130 – stavba s.č. 12441 + ortofoto mapa
 - 07 zmluva o nájme č. 53/OD/2004 v znení jej dodatkov
 - 08 uznesenie MZ zo dňa 13.06.2006 č. 22/17
 - 09 kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP 2006/971-MBL z 03.08.2006
 - 10 geometrický plán č. 55/2012
 - 11 znalecký posudok č. 18/2019
 - 12 zmluva o budúcej nájomnej zmluve

Zodpovedný:

Ing. Robert Molnár
riaditeľ príspevkovej
organizácie mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto EKO –
podnik verejnoprospešných
služieb

Spracovateľ:

Mgr. Marianna Moravcová
Tomčíková
vedúca oddelenia PPČESČaSP
Miestneho úradu MČ

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:**

- **pozemku registra “C“ KN - parc. č. 15123/214** o celkovej výmere **301 m²** - **zastavaná plocha a nádvorie**, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ďalej v správe príspevkovej organizácie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto EKO – podnik verejnoprospešných služieb
- **časti pozemku registra “C“ KN - parc. č. 15121/1** o celkovej výmere 89363 m², vodná plocha, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ďalej v správe príspevkovej organizácie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto EKO – podnik verejnoprospešných služieb; a to konkrétne časti pozemku evidovanom geometrickým plánom č. 55/2012 vyhotoveným fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, IČO: 36716707 a autorizačne overeným dňa 25.05.2012 a úradne overeným dňa 13.06.2012 pod číslom 1070/12 (ďalej len „GP“) ako parc. č. 15121/2 **o výmere 464 m² – vodná plocha**
- **časti pozemku registra “C“ KN - parc. č. 15123/1** o celkovej výmere 22453 m², ostatná plocha, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ďalej v správe príspevkovej organizácie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto EKO – podnik verejnoprospešných služieb; a to konkrétne časti pozemku evidovanom GP ako parc. č. 15123/225 **o výmere 89 m² – ostatná plocha**
(ďalej spolu v texte predmetné pozemky ako „*predmet budúceho nájmu*“)

; v prospech spoločnosti **MIG REAL s.r.o.**, ul. 29. augusta 5, Bratislava 811 08, IČO: 36 789 933

; na **dobu určitú 15 rokov** odo dňa účinnosti realizačnej nájomnej zmluvy

; na **účel umiestnenia a prevádzkovania reštauračného zariadenia – stavby Atol Kuchajda** so súpisným číslom 12441 evidovanej na LV č. 5130 v k.ú. Nové Mesto

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako **prípád hodný osobitného zreteľa** z dôvodu, že na predmete budúceho nájmu je postavená riadne skolaudovaná trvalá stavba Atol Kuchajda so súpisným číslom 12441 evidovaná na LV č. 5130 v k.ú. Nové Mesto, ktorá je v súčasnej dobe vo vlastníctve spoločnosti KAMEL s.r.o., Junácka 6 831 04 Bratislava, IČO: 35 896531; pričom spoločnosť MIG REAL s.r.o., ul. 29. augusta 5, Bratislava 811 08, IČO: 36 789 933 má záujem o jej odkúpenie. Nehnutelnosti, ktoré majú byť predmetom budúceho nájmu boli prenajaté spoločnosti KAMEL s.r.o. na základe Zmluvy o nájme č. 53/OD/2004 zo dňa 29.09.2004 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 13.04.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 13.06.2006 na dobu do 30.09.2034, pričom doba nájmu bola schválená uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 22/17 zo dňa 13.06.2006.

; za nájmné vo výške:

10.910,- EUR / rok

; za podmienok:

1. zmluva o budúcej nájomnej zmluve bude zo strany budúceho nájomcu spoločnosti MIG REAL s.r.o. podpísaná v lehote **do 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve** /v prípade nedodržania tejto lehoty toto uznesenie stratí platnosť/, a to s nasledovnými **podmienkami** v nej uvedenými:

- realizačnú nájomnú zmluvu bude možné podpísať výlučne v prípade predloženia nasledovných dokladov:
 - predloženia výpisu z LV, ktorého bude zrejmé, že spoločnosť MIG REAL s.r.o. sa stala výlučným vlastníkom stavby reštauračného zariadenia Atol Kuchajda so súpisným č. 12441 v k.ú. Nové Mesto
 - predloženia potvrdenia o vysporiadaní všetkých záväzkov voči príspevkovej organizácii mestskej časti EKO – podnik verejnoprospešných služieb zo strany spoločnosti KAMEL s.r.o. ku dňu podpísania realizačnej nájomnej zmluvy
 - predloženia podpísanej dohody o ukončení Zmluvy o nájme č. 53/OD/2004 zo dňa 29.09.2004 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 13.04.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 13.06.2006 na dobu do 30.09.2034 uzatvorenej so spoločnosťou KAMEL s.r.o. s účinnosťou ku dňu účinnosti realizačnej nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom spoločnosťou MIG REAL s.r.o.

2. realizačná nájomná zmluva, po predložení dokladov podľa 1. podmienky, bude zo strany budúceho nájomcu spoločnosti MIG REAL s.r.o. podpísaná **najneskôr v lehote do 31.07.2019** /v prípade nedodržania tejto lehoty zmluva o budúcej nájomnej zmluve zanikne – rozvázovacia podmienka/.

II.

s p l n o m o c ň u j e riaditeľa príspevkovej organizácie mestskej časti EKO – podnik verejnoprospešných služieb na podpis realizačnej nájomnej zmluvy po splnení podmienok uvedených v zmluve o budúcej nájomnej zmluve.

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

EKO-podnik verejnoprospešných služieb (ďalej len „EKO VPS“) a spoločnosť KAMEL s.r.o. uzatvorili Zmluvu o nájme č. 53/OD/2004 zo dňa 29.09.2004 v znení jej dodatkov č. 1 zo dňa 13.04.2006 a č. 2 zo dňa 13.06.2006 (ďalej len „NZ“), ktorej predmetom bol nájom časti pozemkov, tak ako sú uvedené v návrhu uznesenia, a to za účelom vybudovania a prevádzkovania reštauračného zariadenia.

NZ bola uzatvorená dňa 29.09.2004 na základe predchádzajúceho súhlasu starostu č. Star 2255/2004 zo dňa 24.09.2004, t.j. bez jej schválenia miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MZ“).

V zmysle priloženého kolaudačného rozhodnutia je zrejmé, že stavba reštauračného zariadenia Atol Kuchajda so súpisným číslom 12441 bola skolaudovaná v r. 2006 ako stavba trvalá.

Nájom v zmysle NZ bol dodatkom č. 2 zo dňa 13.06.2006 predĺžený do 30.09.2034 a to v súlade s uznesením MZ č. 22/17 zo dňa 13.06.2006. Predmetným uznesením bola však schválená len doba nájmu, nie nájomná zmluva ako taká.

Žiadateľ, spoločnosť KAMEL, s.r.o., požiadal dňa 06.11.2018 o súhlas k zmene nájomcu v NZ s cieľom zabezpečiť prevádzku reštauračného zariadenia Atol, ako aj finančné zdroje na jeho opravu a vysporiadanie všetkých záväzkov, ktoré má v súčasnosti voči EKO VPS, a to v súlade s jej čl. II.

V zmysle čl. II. NZ s názvom Účel nájmu je uvedené, že k zmene nájomcu alebo účelu nájmu môže dôjsť len so súhlasom starostu MČ BNM. K akejkoľvek zmene však podľa súčasne platnej legislatívy môže dôjsť výlučne v prípade jej schválenia v MZ, t.j. v tejto časti je NZ neplatná.

Nakoľko je tu požiadavka na zmenu nájomcu a spoločnosť MIG REAL s.r.o. má záujemcu o kúpu stavby reštauračného zariadenia, je predložený návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluvy, avšak až po splnení nasledovných podmienok:

1. zmluva o budúcej nájomnej zmluve bude zo strany budúceho nájomcu spoločnosti MIG REAL s.r.o. podpísaná v lehote do 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve /v prípade nedodržania tejto lehoty toto uznesenie stratí platnosť/, a to s nasledovnými podmienkami v nej uvedenými:
 - realizačnú nájomnú zmluvu bude možné podpísať výlučne v prípade predloženia nasledovných dokladov:
 - predloženia výpisu z LV, ktorého bude zrejmé, že spoločnosť MIG REAL s.r.o. sa stala výlučným vlastníkom stavby reštauračného zariadenia Atol Kuchajda so súpisným č. 12441 v k.ú. Nové Mesto
 - predloženia potvrdenia o vysporiadaní všetkých záväzkov voči príspevkovej organizácii mestskej časti EKO – podnik verejnoprospešných služieb zo strany spoločnosti KAMEL s.r.o. ku dňu podpísania realizačnej nájomnej zmluvy
 - predloženia podpísanej dohody o ukončení Zmluvy o nájme č. 53/OD/2004 zo dňa 29.09.2004 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 13.04.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 13.06.2006 na dobu do 30.09.2034 uzatvorenej so spoločnosťou KAMEL s.r.o. s účinnosťou ku dňu účinnosti realizačnej nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom spoločnosťou MIG REAL s.r.o.
2. realizačná nájomná zmluva, po splnení uvedených podmienok predloženia dokladov podľa 1. podmienky, bude zo strany budúceho nájomcu spoločnosti MIG REAL s.r.o. podpísaná

najneskôr v lehote do 31.07.2019 /v prípade nedodržania tejto lehoty zmluva o budúcej nájomnej zmluve zanikne – rozvázovacia podmienka/.

Suma nájomného bola určená priloženým znaleckým posudkom, pričom cena bola zaokrúhlená na celé desiatky nahor.

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 vecí toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem nájmov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

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