



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 16.03.2020

Návrh

na schválenie predĺženia nájmu priestorov objektu nachádzajúceho sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, č. súpisné 9804, reg. „C“ KN parc. číslo 17323/2, ktorý je zapísaný na LV č. 65 – čiastočný, vedenom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom ako druh stavby - iná budova (pôvodne verejné WC) ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Predkladateľ:

Ing. Štefan Borovský
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

Spracovateľ:

PhDr. Jana Raková, MBA
referent správy majetku, investičných činností a cestného hospodárstva

Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Rača bola mailom doručená dňa 28.02.2020 písomná Žiadosť o predĺženie nájmu nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v správe Mestskej časti Bratislava-Rača a to pozemku parc. č. 17323/2 o výmere 250 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Rača, zapísaný na LV č. 2276 a stavby (pôvodne verejné WC) nachádzajúcej sa na tomto pozemku – súp. č. 9804 zapísanej na LV č. 65 pre žiadateľa o predĺženie nájmu firme SWEETREE s.r.o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, zastúpená konateľkou Rosamaria Peluffo (ďalej len „spoločnosť“).

Predmetom predĺženia nájmu je **stavba** – pôvodne verejné sociálne zariadenie nachádzajúce sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, č. súpisné 9804, reg. „C“ KN parc. číslo 17323/2, ktorá je zapísaná na LV č. 65 – čiastočný, vedenom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom ako **druh stavby - iná budova**, o celkovej výmere 155,09 m² v celosti, ktorá bola zverená do správy MČ na základe Protokolu č. 64/1991 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 30.09.1991 a zmluvou o prevode práva hospodárenia s majetkom č. EKO – Rača 7/1992 zo dňa 18.6.1992.

Z archívnych dokumentov vyplýva, že sa jedná o objekt polozapustený do terénu, plocha objektu pod terénom bola rozdelená na časť WC pre ženy a muži a druhá polovica slúžila pre sklady „Záresu“ na úpravu okolia ul. Pekná cesta – Krasňany. Jedna tretina objektu vyčnievala nad terénom, práve táto vyčnievajúca časť bola v tom čase značne poškodená, čo

zapríčinilo zatekanie povrchovej vody do objektu. Odovzdávajúcou organizáciou v zmysle Protokolu č. 64/91 bol EKO – podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, Bratislava.

V roku 2009 bol uzatvorený nájomný vzťah so žiadateľom o predĺženie nájmu (hore uvedená spoločnosť), ktorej predmetom nájmu je spomínaná stavba, trvanie nájomnej doby bolo dohodnuté od **01.06.2009 do 31.05.2019**.

Žiadateľ užíva predmetné priestory – objekt bývalého verejného WC na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ul. v Bratislave ako nájomca na základe Zmluvy o nájme č. 12/2009 (ďalej len „zmluva“) zo dňa 26.05.2009, prenajímateľ dal nájomcovi do nájmu predmet zmluvy na účely skladových priestorov a priestorov pre letnú terasu. Prenajímateľ nájomcu informoval, že na predmete zmluvy je potrebné vykonať rekonštrukciu, aby sa dal užívať predmet zmluvy za účelom nájmu, nájomca sa zaviazal uskutočniť vyššie uvedenú rekonštrukciu. Prenajímateľ prenechal predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel a predmet zmluvy spĺňal požiadavky nájomcu.

V nadväznosti na vyššie uvedené bola rozhodnutím stavebného úradu č.j. 1333/3284-SU/2010-LU zo dňa 10.2.2010 stavebníkovi, spoločnosti SWEETREE s.r.o. Bratislava, povolená zmena účelu využitia objektu z „Verejných WC“ na „Skladové priestory v suterénnych priestoroch a zriadenie otvorenej terasy pre existujúcu reštauráciu na pozemku parc. č. 17323/9, k.ú. Rača“. Stavbe bolo na daný účel povolené užívanie rozhodnutím č. j. 9062/3284-SU/2010-LU zo dňa 26.8.2010.

Žiadateľ v roku 2018 požiadal o odkúpenie uvedenej nehnuteľnosti, avšak k predaju nedošlo z dôvodu toho, že nájomca nesúhlasil s kúpnu cenou v zmysle znaleckého posudku č. **237/2018 zo dňa 24.08.2018** vypracovaným Ing. Mgr. Janou Pecníkovou (ďalej len „znalecký posudok“). Z dôvodu toho, že dňa 31.5.2019 končila doba pôvodného nájmu, firma SWEETREE s. r. o. požiadala o predĺženie nájmu. Následne došlo prolongáciou k predĺženiu nájmu do 31.5.2020.

Žiadateľ má k dnešnému dňu vysporiadané všetky finančné záväzky voči mestskej časti. Z dôvodu toho, že nájomca požiadal v súčasnosti o predĺženie nájmu o 1 rok (t.j. od 01.06.2020 do 31.05.2021), je potrebné uviesť, že výška nájmu počas tohto obdobia sa bude odvíjať od novozistenej výmery zastavanej plochy samostatnej stavby.

Nájomné v zmysle NZ doposiaľ: $250 \text{ m}^2 \times 26,- \text{ EUR} = 6\,500,- \text{ EUR}$

Nájomné nový prepočet: $155,09 \text{ m}^2 \times 26,- \text{ EUR} = 4\,032,34 \text{ EUR}$

Doposiaľ sa vo všetkých dostupných dokumentoch uvádzala výmera prenajatej nehnuteľnosti (nebytových priestorov) 250 m^2 . Predmetom nájomnej zmluvy bola uvádzaná výmera v zmysle príslušných listov vlastníctva. Z vypracovaného znaleckého posudku vyplynula skutočná výmera zastavanej plochy $155,09 \text{ m}^2$.

Záver: Z dôvodu toho, že v dôsledku žiadosti o **predĺženie nájmu o 1 rok**, bude potrebné vyhotoviť **dodatok k nájomnej zmluve**, uvádzame informáciu rozhodujúcu pre výpočet nájmu po zohľadnení novej informácie o výmere prenajatých priestorov $155,09 \text{ m}^2$ (t.j. **$155,09 \text{ m}^2 \times 26,- \text{ EUR} = 4\,032,34 \text{ EUR}$**).

Nájomca opätovne prejavil záujem aj na odkúpení prenajímaných priestorov. Podmienky predaja týchto priestorov budú predmetom rokovaní. Dôvodom osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je účel prenájmu doterajšiemu nájomcovi s poukazom na v budúcnosti možné a/alebo následné vysporiadanie majetku obce.

Stanovisko komisie:

Komisia finančná a majetková MZ MČ Bratislava-Rača:

- a) Odporúča MR MZ MČ Bratislava-Rača schváliť predĺženie nájmu nehnuteľného majetku – stavby nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, číslo súpisné 9804, reg. „C“ KN parc. číslo 17323/2, ktorá je zapísaná na LV č. 65 – čiastočný, vedenom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom ako druh stavby – iná budova, o celkovej výmere 155,09 m² doterajšiemu nájomcovi firme SWEETREE s.r.o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, zastúpenej konateľkou Rosamaria Peluffo (ďalej spoločnosť) ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov o 1 rok za cenu 26,- EUR/m²/rok.

- b) Neodporúča MR MZ MČ Bratislava-Rača schváliť predĺženie nájmu nehnuteľného majetku – stavby nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, číslo súpisné 9804, reg. „C“ KN parc. číslo 17323/2, ktorá je zapísaná na LV č. 65 – čiastočný, vedenom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom ako druh stavby – iná budova, o celkovej výmere 155,09 m² doterajšiemu nájomcovi firme SWEETREE s.r.o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, zastúpenej konateľkou Rosamaria Peluffo (ďalej spoločnosť) ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov o 1 rok za cenu 26,- EUR/m²/rok.

SWEETREE s. r. o.

Michalská 7 811 01 Bratislava, IČO: 44558139, email: kacabartik@gmail.com, 0917784338

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum:	28 -02- 2020
Podacie číslo: 1166	Číslo spisu: 1139/2020-4
Prílohy/listy: 1	Vybavuje: SK11 -RAK

Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave, dňa 27.2.2020

VEC: Žiadosť o predĺženie nájmu nehnuteľnosti vo vlastníctve Hl. Mesta SR Bratislava v správe Mestskej časti Bratislava - Rača

Spoločnosť SWEETREE s.r.o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, zastúpená konateľkou Rosamaria Peluffo (ďalej len „spoločnosť“), ako nájomca týmto v súlade s čl. V ods. 3 zmluvy o nájme č. 12/2009

podáva žiadosť o predĺženie nájmu nehnuteľnosti

v majetku Hlavného mesta SR Bratislava, ktorá je v správe Mestskej časti Bratislava – Rača, a to:

- stavby pivnice s terasou (pôvodne verejné WC) so súp. č. 9804 zapísanej na LV č. 65 nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 17232/2 o výmere 250m², v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – Rača, zapísaný na LV č. 2276 (ďalej len „nehuteľnosť“).

Spoločnosť má záujem o predĺženie nájmu nehnuteľnosti na ďalší 1 rok, s možnosťou predčasného ukončenia v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, pričom cenu predmetu nájmu navrhujeme stanoviť v sume 21,00 EUR /m² úžitkovej plochy nehnuteľnosti ročne.

S pozdravom,

SWEETREE s.r.o.
Rosamaria Peluffo
kacabartik@gmail.com
0917784338

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE**

Slovensky | English

Listiny uložené v Zbierke listín Okresného súdu Bratislava I

**Tento zoznam listín má len informatívny charakter a nie je použiteľný na právne úkony !
Kópie zo Zbierky listín si môžete vyžiadať na príslušnom súde, ale aj cez Ústredný portál
verejných služieb ľudom.**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 56209/B-Zbl

Obchodné meno:	SWEETREE s. r. o.	
Sídlo:	Michalská 7 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01	
IČO:	44 558 139	
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	
Deň zápisu:	08.01.2009	
Uložené listiny:	<p>Účtovná závierka za rok 2009 (Dátum doručenia: 26.08.2011)</p> <p>účtovná závierka za rok 2011 (Dátum doručenia: 23.05.2012)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2012 (Dátum doručenia: 02.07.2013)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2013 - Výkaz ziskov a strát.pdf (Dátum doručenia: 07.06.2014)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2013 - Poznámky.pdf (Dátum doručenia: 07.06.2014)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2013 - Súvaha.pdf (Dátum doručenia: 10.06.2014)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2013 - Oznámenie o schválení 1.pdf (Dátum doručenia: 09.09.2014)</p> <p>úplne znenie spoločenskej zmluvy zo dňa 28.10.2014 (Dátum doručenia: 30.10.2014)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2014 - Účtovná závierka - časť 1.pdf (Dátum doručenia: 06.06.2015)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2014 - Účtovná závierka - časť 2 (Dátum doručenia: 07.06.2015)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2015 - Účtovná závierka - časť 2 (Dátum doručenia: 01.03.2016)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2015 - Účtovná závierka - časť 1.pdf (Dátum doručenia: 29.02.2016)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2016 - Účtovná závierka - časť 2.pdf (Dátum doručenia: 02.04.2017)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2016 - Účtovná závierka - časť 1.pdf (Dátum doručenia: 02.04.2017)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2016 - Oznámenie o dátume schválenia 1.pdf (Dátum doručenia: 03.04.2017)</p> <p>Zapísanica.zep (Dátum doručenia: 16.10.2014)</p> <p>Uplne znenie SZ.zep (Dátum doručenia: 13.05.2015)</p> <p>Zapísanica VZ.zep (Dátum doručenia: 13.05.2015)</p> <p>Rozhodnutie jedineho spolocnika.zep (Dátum doručenia: 28.10.2015)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2017 - Účtovná závierka - časť 2.pdf (Dátum doručenia: 11.03.2018)</p> <p>Schválená účtovná závierka za rok 2017 - Účtovná závierka - časť 1.pdf (Dátum doručenia: 11.03.2018)</p> <p>Účtovná závierka za rok 2017 - Oznámenie o dátume schválenia 1.pdf (Dátum doručenia: 11.03.2018)</p> <p>spoloc zmluva.zep (Dátum doručenia: 21.12.2016)</p> <p>rozhodnutie jedineho spolocnika.zep (Dátum doručenia: 21.12.2016)</p>	

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III
 Obec: BA-m.č. RAČA
 Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 03.03.2020
 Čas vyhotovenia: 09:18:18

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 65

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
17332/ 27	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17332/ 27 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 12423.						
17332/ 28	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17332/ 28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3523.						
17332/ 29	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17332/ 29 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1640.						
17332/ 34	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17332/ 34 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 10972.						
17332/ 39	19	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
17332/ 40	16	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17332/ 40 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 12983.						
17336/ 31	836	ostatná plocha	37	1		
17336/ 40	285	ostatná plocha	29	1		
17337/ 6	122	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17337/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4166.						
17342/228	1208	ostatná plocha	29	1		
17342/253	16	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
17342/254	38	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
17348/ 57	1283	ostatná plocha	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
17341	5671	orná pôda		2	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

2 - Bratislava

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
9804	17323/ 2	20			1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 9804 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2276.					
9841	475/ 29	19	minitelocvična		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 9841 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2276.					

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
19 - Budova pre šport a na rekreačné účely
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 HI.mesto SR Bratislava, Primacižlne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavieb č. OSMM/952/97 zo dňa 7.3.1997.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavieb č.OSMM/484/97 zo dňa 6.2.1997.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavieb č.OSMM/2600/97-Se zo dňa 30.6.1997.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis OSMM/3973/97/Se + GP č.16/97.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.OSMM-3608/98/Kr zo dňa 13.7.1998 + GPč.15/98.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. 51/2786/OSM/2009 zo dňa 09.03.2009
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. 51/2788/OSM/2009 zo dňa 25.03.2009
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 3186-11473/ARCH/52-SČ zo dňa 05.10.2009
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 1320-4534/2010/ARCH-27/SČ zo dňa 20.04.2010
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP č. 14/2010, Z-5001/10

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 Mstská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR /

IČO :

Titul nadobudnutia Protokol 64 zo dňa 30.09.1991 - vz 280/92

Tituly nadobudnutia LV:

Hosp.zmluva R/1-51/4/85
ZIAD.O ZAPIS ZO DNA 1.2.1993 C.211/92
ROZS. 6C 44/93-54

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:
Zákonné vecné bremeno na pozemok registra C KN p.č.17337/6 príahlého k bytového domu Hagarova 3 so súp.č.2543 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 23 ods.5 zákona č. 182/1993 Z.z., Z-13312/2018

Iné údaje:

Uznesenie č.6Nc 137/99-23 zo dňa 30.11.1999 - predbežné opatrenie:zakazuje sa nakladať s parc.č.17336/31 o výmere 836 m2 a vykonávať stavebné práce na uvedenej parcele

- 1 GP 28/2010
- 1 Protokol o zápise evidenčnej zmeny v katastrálnom operáte podľa R-105/12 zo dňa 13.01.2012
- 1 Žiadosť o zápis vlastníckeho práva č. MAGS SSN-34249/17-368526 zo dňa 18.8.2017 podľa GP overovacie č. 1816/2017, R-5198/17

Poznámka:

Bez zápisu.

