MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

06

Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača dňa 27.04.2021

Návrh

na prenájom stavby so súpisným č. 9804 nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, 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 (SWEETREE s. r. o.).

Predkladateľ:
Mgr. Michal Drotován, v.r.
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Dokumentácia
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Ing. Vieroslava Štrbáková, v.r.
vedúca Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v.r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

apríl 2021

1. Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť prenájom nehnuteľného majetku – stavby nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, súpisné číslo 9804, zapísanej na LV č. 65 pre k.ú. Rača, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 17323/2, zapísanom na LV č. 2276, k.ú. Rača, súčasnému nájomcovi spoločnosti SWEETREE s. r. o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, 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, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o nájme so súčasným nájomcom, ktorý ich má v nájme na dobu určitú, pričom nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite za týchto navrhovaných podmienok:

- doba nájmu: neurčitá
- cenu nájmu za skladové priestory: 26,50 EUR/m²/rok
- cenu nájmu za plochu letnej terasy: 12,- EUR/m²/rok
- výmera predmetu nájmu skladových priestorov: 155,09 m²
- výmera predmetu nájmu letnej terasy: 155,09 m²
- účel nájmu: skladové priestory, letná terasa

2. Dôvodová správa

Návrh predkladáme na základe žiadosti spoločnosti SWEETREE s. r. o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, zastúpená konateľkou Rosamaria Peluffo (ďalej len „spoločnosť“) zo dňa 13.04.2021 doručenej na Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Rača o predĺženie doby nájmu nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v správe Mestskej časti Bratislava-Rača a to stavby pivnice s terasou (pôvodne verejné WC) súpisné č. 9804 zapísanej na LV č. 65, k.ú. Rača, nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN parc. č. 17323/2 o výmere 250 m², zapísaný na LV č. 2276, k.ú. Rača.

Predmetom nájmu je stavba – pôvodne verejné sociálne zariadenie nachádzajúce sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverená do správy MČ na zverené na základe protokolu č. 64/1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 30.09.1991 do správy Mestskej časti Bratislava-Rača a zmluvou o prevode práva hospodárenia s majetkom č. EKO – Rača 7/1992 zo dňa 18.06.1992. Pozemok registra C KN parc. č. 17323/2 na ktorom je stavba súpisné č. 9804 postavená, je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a Protokolom o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 0403 20 00 zo dňa 09.09.2020 zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Rača.

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 zo dňa 26.05.2009, v znení dodatku č. 1 k zmluve uzatvoreného dňa 29.04.2020 na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN UZN 209/31/03/20/P zo dňa 31.03.2020 (odkaz na materiál MZ: https://zastupitelstvo.raca.sk/miestne-zastupitelstvo-15-zasadnutie-31032020/bod-7/ na účely skladových priestorov a priestorov pre letnú terasu. Nakoľko nájom podľa súčasnej zmluvy skončí dňa 31.05.2021, požiadal žiadateľ o predĺženie doby nájmu o 1 rok, s možnosťou predčasného ukončenia zo strany nájomcu v prípade nadobudnutiu vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti (stavba s pozemkom). Žiadateľ v roku 2018 požiadal o odkúpenie stavby, avšak k predaju nedošlo z dôvodu, že nájomca nesúhlasil s kúpnou cenou v zmysle znaleckého posudku č. 237/2018 zo dňa 24.08.2018 vypracovaným Ing. Mgr. Janou Pecníkovou. Následne, z dôvodu, že dňa 31.5.2019 končila doba pôvodného nájmu, spoločnosť SWEETREE s. r. o. požiadala o predĺženie doby nájmu. Následne došlo prolongáciou k predĺženiu nájmu do 31.5.2020 a neskôr k uzatvoreniu vyššie spomínaného dodatku č. 1 k Zmluve o nájme č. 12/2009.

Žiadateľ v žiadosti zo dňa 13.04.2021 opätovne prejavil záujem o kúpu predmetu nájmu (vrátane pozemku), avšak v zmysle zverovacieho protokolu č. 11 88 0403 20 00 zo dňa 09.09.2020 predaj pozemku parc. č. 17323/2 zo strany mestskej časti, ako správcu tohto pozemku nie je možný.

Podľa Prílohy k Smernici č. 19/2020 Mestskej časti Bratislava-Rača - Zásadam hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača účinným od 01.01.2021, Sadzobník obvyklého nájomného, časť C Pozemky a nebytové priestory, položka 2G Nebytové priestory v samostatne stojacich objektoch – sklady, je nájomné vo výške 26,00 EUR/m^2/rok, t..j. pri výmere predmetu nájmu 155,09 m^2, predstavuje nájomné 4 032,34 EUR/rok. Cena nájmu podľa smernice vo výške 26,00 EUR/m^2/rok je minimálna, v prípade vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom skladových priestorov priestorov v r. 2021.

Nájomné je v zmysle Zmluvy o nájme č. 12/2009 zo dňa 26.05.2009 vo výške 4 108,98 EUR/rok, t.j. po zaokrúhlení centov nahor 26,50 EUR/m^2/rok (pozn. v roku 2021, vrátane pripočítanej miery inflácie vykázanej Štatistickým úradom SR, meranej indexom spotrebiteľských cien, ktorá dosiahla v roku 2020 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 1,9 %).

Návrh na schválenie nájmu je predložený na prerokovanie 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 s tým, že miestne zastupiteľstvo musí rozhodnúť trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je v tomto prípade, a v súlade s vyššie uvedenou Smernicou č. 19/2020 skutočnosť, že ide o schválenie nájmu nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcovi na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom.

Návrh na prenájom bol prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača dňa 19.04.2021. Členovia komisie poukázali na otázku, či je predmetom prenájmu výlučne podzemný priestor, alebo aj nadzemná časť využiteľná ako terasa. V tomto kontexte sa navrhované nájomné javí ako nízke, ak by súčasťou nájmu bola aj terasa. Následne prijala komisia nasledovné stanovisko:

Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača
a) schváliť prenájom nehnuteľného majetku – stavby nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, číslo súpisné 9804, zapísanej na LV č. 65 pre k.ú. Rača, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 17323/2, zapísanom na LV č. 2276, k.ú. Rača, súčasnému nájomcovi spoločnosti SWEETREE s. r. o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, 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 za týchto navrhovaných podmienok:
- doba nájmu: neurčitá
- cenu nájmu: po zaokrúhlení nahor 26,50 EUR/m²/rok
- výmera predmetu nájmu: 155,09 m²
- účel nájmu: skladové priestory,

b) odporúča miestnemu úradu osobitne preveriť možnosti a podmienky prenájmu letnej terasy.

Vzhľadom na stanovisko Komisie finančnej a majetkovej predkladáme na prerokovanie aj plochu letnej terasy, pričom cena nájmu je navrhovaná vo výške 12,00 EUR/m^2/rok, odvodená podľa položky 1B priľahlá plocha k prevádzke, písm. b) právnické osoby a fyzické osoby – podnikatelia, je nájomné vo výške 12,00 EUR/m^2/rok, t. j. pri výmere predmetu nájmu 155,09 m^2, predstavuje nájomné 1 861,08 EUR/rok. Nájomné za predmet nájmu je spolu za celý predmet nájmu vo výške 5970,97 EUR.

3. Dokumentácia

SWEETREE s. r. o.

Michalská 7 811 01 Bratislava, IČO: 44558139, email:

Mestská časť Bratislava-Rača

Dátum: 15 -04- 2021

Podacie číslo: 8850 | Číslo spisu:

Prílohy/listy: | Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave, dňa 13.4.2021

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 „nehnuteľnosť").

Napriek tomu, že spoločnosť rokuje s Mestským úradom Bratislava – Rača o odkúpení predmetnej nehnuteľnosti už tri roky, spoločnosť má záujem o predĺženie nájmu nehnuteľnosti na ďalší 1 rok, s možnosťou predčasného ukončenia v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Z dôvodu pretrvávajúcich obmedzení v súvislosti s pandémiou COVID-19 ako aj vzhľadom na to, že predmetná nehnuteľnosť je využívaná ako sklad a terasa priľahlej kaviarne navrhujeme cenu predmetu nájmu stanoviť v sume 13,00 EUR /m2 úžitkovej plochy nehnuteľnosti ročne.

S pozdravom,

SWEETREE s.r.o.
Rosamaria Peluffo

4. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na prenájom stavby so súpisným č. 9804 nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, 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 (SWEETREE s. r. o.).

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača a) schváliť prenájom nehnuteľného majetku – stavby nachádzajúcej sa na rohu Peknej cesty a Cyprichovej ulice v Bratislave, číslo súpisné 9804, zapísanej na LV č. 65 pre k.ú. Rača, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 17323/2, zapísanom na LV č. 2276, k.ú. Rača, súčasnému nájomcovi spoločnosti SWEETREE s. r. o., so sídlom Michalská 7, 811 01 Bratislava, IČO: 44 558 139, 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 za týchto navrhovaných podmienok: - doba nájmu: neurčitá - cenu nájmu: po zaokrúhlení nahor 26,50 EUR/m²/rok - výmera predmetu nájmu: 155,09 m² - účel nájmu: skladové priestory, b) odporúča miestnemu úradu osobitne preveriť možnosti a podmienky prenájmu letnej terasy.	A	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			