M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z115/2019

Názov materiálu:

Návrh na dlhodobý prenájom nebytového priestoru – kaviarne v budove na ul. Bernolákova č. 5188/1A v Malackách v prospech Zuzany Haniskovej

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracoval: Mgr. Jana Černá, samostatný odborný referent Oddelenia právneho

Predkladá: Mgr. Lenka Paráková – vedúca Oddelenia právneho

Malacky, dňa 29.10.2019

Príloha k materiálu č. Z115/2019

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

- Žiadosť žiadateľky Zuzany Haniskovej o predĺženie nájomnej zmluvy zo dňa 09.04.2019
- Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 03.11.2014
- Dohoda o postúpení práv a povinností zo dňa 12.12.2018

1.2. Stručný súhrn informácií:

Mesto Malacky na základe Dohody o postúpení práv a povinností zo dňa 12.12.2018 uzatvorenej so spoločnosťou Inkubátor Malacky, n.o. a Zuzanou Haniskovou, vstúpilo do práv a povinností na strane prenajímateľa do zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 03.11.2014 medzi spoločnosťou Inkubátor Malacky, n.o. ako prenajímateľom a Zuzanou Haniskovou ako nájomcom. Predmetom nájomnej zmluvy je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove súp. č. 5188 na ul. Bernolákova v Malackách, na prvom nadzemnom podlaží (priestor kaviarne). Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu 5 rokov s možnosťou opakovaného nájmu. Dňa 09.04.2019 nájomca požiadal o predĺženie doby nájmu.

1.3. Dôvodová správa:

Mesto Malacky je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa na ul. Bernolákova č. 5188/1A v Malackách, postavenej na parcele č. 4445/5 katastrálne územie Malacky zapísanej na liste vlastníctva č. 2935 (ďalej len „budova Inkubátora“). Budova Inkubátora bola zverená do správy spoločnosti Inkubátor Malacky, n.o., ktorá dňa 03.11.2014 uzatvorila zmluvu o nájme nebytových priestorov s nájomcom: Zuzana Hanisková, Kostolište č. 165, IČO: 41946774. Predmetom nájomnej zmluvy sú priestory v budove Inkubátora, nachádzajúce sa 1. nadzemnom podlaží, miestnosť č. 125, o výmere 78,66 m^2(ďalej len „priestor kaviarne“). Zmluva bola uzatvorená na obdobie päť rokov. V článku 4 bod 1 nájomnej zmluvy je dohodnuté, že nájomca má právo predĺžiť dobu nájmu o 5 rokov. Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo zaniká. V prípade využitia opčného práva nájomcom, má tento nárok na predĺženie zmluvy za rovnakých podmienok.

Dňa 12.12.2018 bola uzatvorená Dohoda o postúpení práv a povinností medzi mestom Malacky, spoločnosťou Inkubátor Malacky, n.o. a Zuzanou Haniskovou, na základe ktorej došlo k zmene na strane prenajímateľa, a to zo spoločnosti Inkubátor Malacky, n.o. na mesto Malacky. Na základe tejto Dohody mesto Malacky prebralo na seba všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

V zmysle článku 4 bod 1 nájomnej zmluvy, nájomca dňa 09.04.2019 požiadal o predĺženie doby nájmu. I napriek tomu, že v zmysle tohto ustanovenia nájomnej zmluvy má nájomca právo na opakovaný nájom nebytových priestorov, z dôvodu odstránenia akýchkoľvek nejasností a dodržania všeobecne záväzných právnych predpisov, predkladáme návrh na dlhodobý odplatný prenájom priestoru kaviarne v budove Inkubátora v prospech žiadateľa Zuzany Haniskovej, ako prípad osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to z nasledovných dôvodov:

- nájomca si uplatnil opciu na ďalšie päťročné obdobie trvania nájmu v zmysle platnej nájomnej zmluvy a zároveň uviedol, že v prípade predĺženia nájomnej zmluvy zrekonštruuje

na vlastné náklady toalety s predpokladanými nákladmi cca. 2.000 €, pričom po skončení nájmu si nebude nárokovať na vrátenie finančných prostriedkov. Týmto dôjde k zhodnoteniu majetku mesta, pričom náklady bude uhrádzať výlučne nájomca, ktorý sa zaviaže, že si nebude nárokovať vrátenie zhodnotenia majetku a ani mu nebude z tohto titulu krátený nájom. Majetok mesta tak bude zhodnotený bez akejkoľvek investície mesta a bez straty na nájomnom,

- nájomca po celú dobu riadne a včas uhrádzal nájomné, ktoré je porovnateľné s výškou nájmu, za aký sa prenechávajú podobné priestory v danej lokalite. Po celú dobu nájmu si nájomca riadne plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a tiež si sám vykonával na vlastné náklady všetky nevyhnutné opravy.

S ohľadom na predchádzajúcu dobrú spoluprácu, ustanovenie nájomnej zmluvy o možnosti opakovaného nájmu (opcia) ako i ďalšie vyššie uvedené dôvody, navrhujeme predĺžiť so žiadateľom nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je užívanie nebytového priestoru na 1. nadzemnom podlaží, miestnosť č. 125 o rozlohe 78,66 m^2 v budove Inkubátora, za účelom prevádzkovania kaviarne, a to na dobu určitú v trvaní do 03.11.2024, pričom výška mesačného nájomného predstavuje sumu 1006,85 € a mesačná úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestor predstavuje sumu 402,10 €.

V zmysle § 9 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky, minimálna cena nájmu za nebytové priestory uvedené v § 6 ods. 1 písm. a), b) činí sumu 90,- €/m^2/rok (nájom nebytových priestorov na podnikateľské účely). Minimálna cena mesačného nájmu na podnikateľské účely tak predstavuje sumu 7,50,- €/m^2. Výška mesačného nájmu predmetného nebytového priestoru predstavuje sumu 12,80,- €/m^2, čo je porovnateľný nájom s podobnými nebytovými priestormi prenajímanými v tejto lokalite.

V súlade s § 28 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, mesto prenecháva majetok mesta do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Podrobnosti o určovaní nájmu nehnuteľností a príslušné kompetencie orgánov mesta ustanovuje osobitné všeobecne záväzné nariadenie mesta.

V súlade s § 9 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky, ostatné prípade osobitného zreteľa určí MsZ individuálne na základe dôvodov uvedených predkladateľom materiálu (pri určovaní ceny).

V súlade s § 4 písm. m) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, Mestské zastupiteľstvo schvaľuje prenechanie majetku mesta do nájmu alebo do výpožičky na obdobie dlhšie ako jeden rok.

1.4. Iné náležitosti, ako napr. alternatívy a varianty riešenia, zdroje informácií:

Alternatívne riešenie n e n a v r h u j e m e.

Zdroje informácií:

- VZN č.20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta,
- VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

---

Malacky, dňa 29.10.2019

Príloha k materiálu č. Z115/2019

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách :

1) berie na vedomie

predloženú dôvodovú správu k materiálu Z115/2019 „Návrh na dlhodobý prenájom nebytového priestoru – kaviarne v budove na ul. Bernolákova č. 5188/1A v Malackách v prospech Zuzany Haniskovej“,

2) schvaľuje

a) v zmysle §9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov **spôsob prenájmu nebytového priestoru** – miestnosť č. 125 o rozlohe 78,66 m^2, nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží v budove na ul. Bernolákova č. 5188/1A v Malackách, postavenej na parcele č. 4445/5 katastrálne územie Malacky zapísanej na liste vlastníctva č. 2935, za účelom prevádzkovania kaviarne v prospech aktuálneho nájomcu - Zuzany Haniskovej, IČO: 41946774, miesto podnikania: č. 165, 900 63 Kostolište, na dobu určitú v trvaní do 03.11.2024 ako prenájom majetku mesta **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakoľko ide o prenájom nebytového priestoru aktuálnemu nájomcovi, ktorý si uplatnil opciu na ďalšie päťročné obdobie trvania nájmu,

b) trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa **dlhodobý prenájom nebytového priestoru** – miestnosť č. 125 o rozlohe 78,66 m^2, nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží v budove na ul. Bernolákova č. 5188/1A v Malackách, postavenej na parcele č. 4445/5 katastrálne územie Malacky zapísanej na liste vlastníctva č. 2935, za účelom prevádzkovania kaviarne v prospech Zuzany Haniskovej, IČO: 41946774, miesto podnikania: č. 165, 900 63 Kostolište, na dobu určitú v trvaní do 03.11.2024, pričom cena mesačného nájmu je stanovená vo výške 1006,85 € a výška úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je stanovená vo výške 402,10 € mesačne.

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ:

Malacky, dňa 29.10.2019