



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

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z68/2024

Názov materiálu:

**Návrh na dlhodobý prenájom nebytového priestoru – kaviarne
v objekte Inkubátor súp. č. 5188 v Malackách v prospech Zuzany Haniskovej**

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovala a predkladá: Mgr. Lenka Paráková – vedúca Oddelenia právneho

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

- Žiadosť žiadateľky Zuzany Haniskovej o predĺženie nájomnej zmluvy zo dňa 02.04.2024
- 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 pôvodne uzatvorená na dobu 5 rokov s možnosťou opakovaného 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. 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.

Predmetom nájomnej zmluvy sú priestory v budove Inkubátora, nachádzajúce sa 1. nadzemnom podlaží, miestnosť č. 125, o výmere 78,66 m². V zmysle článku 4 bod 1 nájomnej zmluvy nájomca dňa 02.04.2024 požiadal opätovne o predĺženie doby nájmu.

Predkladáme návrh na dlhodobý prenájom priestoru kaviarne v budove Inkubátora v prospech žiadateľa Zuzany Haniskovej, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením čl. 16 ods. 2 písm. i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta v znení účinnom od 01.01.2024, nakoľko ide o prenájom nebytového priestoru aktuálnemu nájomcovi, ktorý požiadal o využitie zmluvne dohodnutej opcie na ďalšie obdobie trvania nájmu a ktorý predmet nájmu v predchádzajúcich obdobiach nájomného vzťahu zhodnotil na vlastné náklady. Išlo o rekonštrukciu sociálnych zariadení, vymaľovanie chodieb na prízemí pri výťahu, opravu vzduchotechniky, výmenu stropných podhládov a obnovu interiéru predmetu nájmu. Nájomca po celú dobu trvania nájmu riadne a včas uhrádzal stanovené nájomné, riadne si plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a tiež si sám vykonával na vlastné náklady všetky nevyhnutné opravy slúžiace k zveľadeniu nebytového priestoru.

Pre účely určenia všeobecnej hodnoty nájomného podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol vypracovaný znalcom Ing. Augustínom Jurkovičom znalecký posudok č. 159/2024 zo dňa 08.09.2024, podľa ktorého všeobecná ročná hodnota nájomného za predmetný nebytový priestor je vo výške 15.600 €, čo mesačne predstavuje sumu 1.300 €. V súčasnosti nájomca uhrádza nájomné v sume 1.006,85 € mesačne, čo ročne predstavuje sumu 12.082,20 €. Navrhovaná upravená ročná výška nájomného v sume 17.305,20 € (mesačne 1.442,10 €, jednotková cena je 220 €/m² za rok) prevyšuje znaleckým posudkom určenú všeobecnú ročnú hodnotu nájomného.

S ohľadom na predchádzajúcu dlhodobú 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 m² v budove Inkubátora, za účelom prevádzkovania kaviarne, avšak už nie na ďalšie päťročné obdobie, ale na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov, pričom výška mesačného nájomného predstavuje sumu 1.442,10 € a mesačná úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestor predstavuje sumu 582,12 €.

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:

- Zásady hospodárenia s majetkom mesta v znení účinnom od 01.01.2024
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

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 Z68/2024 „Návrh na dlhodobý prenájom nebytového priestoru – kaviarne v objekte Inkubátor súp. č. 5188 v Malackách v prospech Zuzany Haniskovej“,

2) konštatuje,

a) že dlhodobý prenájom priestoru kaviarne v budove Inkubátora v prospech žiadateľky Zuzany Haniskovej, je prenájomom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením čl. 16 ods. 2 písm. i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta v znení účinnom od 01.01.2024, nakoľko ide o prenájom nebytového priestoru aktuálnemu nájomcovi, ktorý má zmluvne dohodnutú opciu na ďalšie obdobie trvania nájmu a ktorý predmet nájmu v predchádzajúcich obdobiach nájomného vzťahu zhodnotil na vlastné náklady,

b) že pre účely určenia všeobecnej hodnoty nájomného podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol vypracovaný znalecom Ing. Augustínom Jurkovičom znalecký posudok č. 159/2024 zo dňa 08.09.2024, podľa ktorého všeobecná ročná hodnota nájomného za predmetný nebytový priestor je vo výške 15.600 €, čo mesačne predstavuje sumu 1.300 €. Navrhovaná upravená ročná výška nájomného v sume 17.305,20 €, t.j. 1.442,10 € mesačne prevyšuje znaleckým posudkom určenú všeobecnú ročnú hodnotu nájomného,

3) schvaľuje

trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením čl. 16 ods. 2 písm. i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta v znení účinnom od 01.01.2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa dlhodobý prenájom nebytového priestoru – miestnosť č. 125 o rozlohe 78,66 m², nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) v budove na ul. Bernolákovej 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. 624, 900 63 Kostolište, na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov, pričom cena mesačného nájmu je stanovená vo výške 1442,10 € a výška úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je stanovená vo výške 582,12 € mesačne.

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ: