

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – KARLOVA VES
(7. volebné obdobie)

**Materiál na 33. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 27.02.2018**

**Žiadosť Mgr. Michala Jalčovika - IMPULZ CLUB ALBA o predĺženie nájmu nebytového
priestoru v obytnom dome na Segnerovej 3**

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován
prednosta

Spracovateľ:

Mgr. Eva Osrmanová
oddelenie majetkové a podnikateľských
činností

Prerokované:

- v komisii RPHSR 05.02.2018
- v komisii F 08.02.2018

miestna rada prerokovala materiál
a o d p o r ú č a
predložiť ho do miestneho zastupiteľstva

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITELSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - KARLOVA VES

schvaľuje

v zmysle ustanovenia §9a, ods. 1 písm. c) v spojení s ustanovením § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138 / 1991 Zb. o majetku obcí v aktuálnom znení priamy prenájom nebytových priestorov Mgr. Michal Jalčovik – IMPULZ CLUB ALBA, Donnerova 13 841 085 Bratislava, IČO: 30164681 nájom nebytových priestorov o výmere 63,70 m² nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu na Segnerovej ul. č. 3 v Bratislave s nájomným vo výške 112,00 €/m²/rok, s dobou prenájmu od 01.05.2018 do 30.04.2023 za účelom poskytovania masérskych služieb a terapie.

Dôvodová správa

Nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa v suterén bytového domu na Segnerovej ul. č. 3 v Bratislave je prenajatý Mgr. Michalovi Jalčovikovi – IMPULZ CLUB ALBA za účelom poskytovania masérskych služieb a terapie od roku 2008.

V súlade so znením Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 036 0 33 41 08 čl. V. bod. 6 – „*Nájomca sa zaväzuje vybudovať do predmetných priestorov samostatný vstup z exteriéru. Na vykonanie uvedených stavebných prác je povinný požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia, dodržiavať Stavebný zákon a ostatné právne predpisy. Prenajíateľ splnomocňuje nájomcu k vybaveniu potrebných dokladov. Nakoľko majú tieto stavebné práce charakter trvalého zhodnotenia predmetných nebytových priestorov, prenajíateľ sa zaväzuje po predložení príslušných dokladov o vynaložených nákladoch nájomcom odpočítať mu tieto z nájomného.*“ boli v nebytovom priestore vykonané predmetné úpravy.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves na základe dohodnutého času trvania nájmu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 044 0 31 41 13 začiatkom kalendárneho roka 2018 zaslala nájomcovi upozornenie na uplynutie času nájmu. Zmluva je uzatvorená do 30.04.2018. Nájomca písomne reagoval na výzvu a má záujem aj naďalej užívať prenajaté priestory. (viď. žiadosť zo dňa 16.01.2018).

Prehľad výšky nájmu:

Obdobie	Nájom v €/m ² /rok
01.05.2008 – 30.04.2013	82,98
01.05.2013 – 30.04.2018	82,98

Ročné nájomné za nebytový priestor je celkom vo výške 5 286,00 €. Nájomca uhrádza mesačné splátky vo výške 440,50 € pravidelne a včas. Nájomca uhrádza zálohové platby za dodávku tepla do ÚK, TUV, studenej vody, OLO, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov

podľa platobného predpisu mesačnej úhrady za užívanie nebytového priestoru vypracovaného správcom bytového domu vo výške 91,88 € na účet správcu.

V bytovom dome na Segnerovej ul. č. 3 sa nachádzajú v suteréne dva nebytové priestory – č. 101 a č. 102. Nebytový priestor č. 101 s podlahovou plochou 54,49 m² je prenajatý p. Jane Bagarovej s nájomným vo výške 112,00 €/m²/rok, účelom nájmu je prevádzkovanie nechtového štúdia a poskytovanie služieb súvisiacich so skrášľovaním tela. Uznesením č. 235/2016 pre nebytový priestor č. 101 bolo pôvodné nájomné vo výške 99,00 €/ m²/rok navýšené na sumu 112,00 €/m²/rok. Vzhľadom na skutočnosť, že počas celej doby nájmu (od roku 2008) neprišlo k navýšeniu nájomného pre žiadateľa (nebytový priestor č. 102), odporúčame navýšiť nájomné na sumu 112,00 €/m²/rok.

Súčasťou materiálu je Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 036 0 33 41 08, Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 044 0 31 41 13, fotodokumentácia súčasného stavu nebytového priestoru, žiadosť doterajšieho nájomcu a potvrdenie realitnej kancelárie o obvyklej cene nájmu vypracovaný pre susedný nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne bytového domu na Segnerovej ul. 3 v Bratislave.

Žiadateľ vo svojej žiadosti požiadal o predĺženie nájmu nebytových priestorov na dobu neurčitú. Dňa 16.02.2018 upravil svoju žiadosť s tým, že netrvá na tejto požiadavke.

Prenájom predmetného nebytového priestoru je navrhovaný formou priameho prenájmu, upravený v ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len zákon). Konkrétne, § 9a ods. 9 zákona stanoví, že pravidlá pre prevody majetku sa primerane použijú aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. Podmienkou je, aby nájomné dosahovalo minimálne výšku obvyklú vzhľadom na čas, miesto, účel nájmu a druh majetku. Na priamy prenájom sa teda primerane použijú ustanovenia zákona o priamom prevode. Zámer prenajať majetok týmto spôsobom bol zverejnený podľa ustanovení § 9a ods. 2 a ods. 5 zákona. Inštitút priameho prenájmu bol do zákona zavedený, aby bolo možné za vyššie uvedených podmienok majetok prenajať konkrétnemu záujemcovi v prípadoch, keď okolnosti nenasvedčujú tomu, že by malo ísť o prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V tomto prípade ide o prenájom subjektu, ktorý predmetný nebytový priestor má prenajatý od roku 2008, prenajatý nebytový priestor zrekonštruoval a naďalej ho zhodnocuje.

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť Mgr. Michala Jalčovika - IMPULZ CLUB ALBA o predĺženie nájmu nebytového priestoru v obytnom dome na Segnerovej 3 a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

Stanoviská komisií k materiálu Žiadosť Mgr. Michala Jalčovika - IMPULZ CLUB ALBA o predĺženie nájmu nebytového priestoru v obytnom dome na Segnerovej 3.

Stanovisko komisie finančnej a podnikateľskej (F) zo dňa 08.02.2018:

Finančná komisia odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva v oboch variantoch

Prít. : 9

Za : 9

Proti : 0

Zdržal sa : 0

Stanovisko komisie regionálnej politiky, hospodárskeho a sociálneho rozvoja (RPHSR) zo dňa 05.02.2018:

Komisia RPHSR schvaľuje prenájom nebytového priestoru s nájomným vo výške 112,00 €/m²/rok s dobou prenájmu na dobu neurčitú.

Za: 5

Proti: 0

Zdržal sa: 0