

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES
(9. volebné obdobie)

Materiál na 13. zasadnutie

Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Karlova Ves dňa 10.12.2024

Žiadosť spoločnosti JF con, s.r.o. o predĺženie nájmu nebytového priestoru

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

Mgr. Eva Osrmanová
referát správy majetku, bytov a
nebytových priestorov

Zodpovedný:

Ing. Allan Bánik
vedúci odd. investícií, správy majetku a budov

miestna rada prerokovala materiál
a odporúča
predložiť ho do miestneho zastupiteľstva

Prerokované:

- v komisii F 21.11.2024
- v komisii ŠKŠ 18.11.2024

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva 1

A. schvaľuje

nájom nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v budove na ul. Karloveské rameno 3755/10 v Bratislave, na 1. nadzemnom podlaží Novej lodenice, na pozemku registra C-KN p. č. 3110/5 a 3110/16 spolu vo výmere 137,9 m², ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 27, žiadateľovi spoločnosti JF con s.r.o., Družstevná 942/6, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 46347909, v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením článku 10 ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pod písm. r) nájom majetku, ak nájomca má záujem o predĺženie nájmu a predmet nájmu doposiaľ užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou ako prípad hodný osobitného zreteľa, za nájomné vo výške 2 129,00 €/mesiac, s úhradou za služby spojené s nájmom nebytového priestoru podľa mesačného predpisu zálohových platieb, s dobou nájmu od 08.03.2025 do 07.03.2030.

Alternatíva 2

neschvaľuje

nájom nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v budove na ul. Karloveské rameno 3755/10 v Bratislave, na 1. nadzemnom podlaží Novej lodenice, na pozemku registra C-KN p. č. 3110/5 a 3110/16 spolu vo výmere 137,9 m², ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 27 žiadateľovi spoločnosti JF con s.r.o., Družstevná 942/6, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 46347909.

Dôvodová správa

K žiadosti spoločnosti JF con, s.r.o. o predĺženie nájmu

Spoločnosť JF con, s.r.o. má v nájme nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží Novej lodenice na ul. Karloveské rameno 3755/10 v Bratislave, postavenej na pozemku registra C-KN, parc. č. 3110/5 a 3110/6 spolu vo výmere 137,9 m² v súlade so znením Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 78/2019 v znení jej dodatku č. 1 (ďalej len „zmluva“). Nájom nebytového priestoru bol dohodnutý na dobu určitú 5 rokov do 07.03.2025. Nebytový priestor je nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania kaviarne.

Žiadateľ má záujem predmetný priestor využívať na dohodnutý účel aj naďalej, preto písomne požiadal o predĺženie nájmu.

Nájomca si svoje povinnosti počas doby nájmu plnil riadne a včas, aj nad rámec povinností stanovených zmluvou. V súlade so znením zmluvy poskytoval súčinnosť a spoluprácu pri podujatiach organizovaných mestskou časťou.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa v súlade s článkom 10 ods. 12 písm. r) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou je skutočnosť, že žiadateľ má opätovný záujem o nájom majetku, doposiaľ predmet nájmu užíval riadne a v súlade s nájomnou zmluvou.

Navrhnutá výška nájmu v alternatíve 1 predstavuje výšku nájomného, ktorú aktuálne uhrádza nájomca za nájom nebytového priestoru. Mesačné platby za nájom sú vo výške 2 129,00 €, čo predstavuje ročne sumu 25 548,00 € (uvedená suma predstavuje nájomné každoročne upravené o mieru inflácie).

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bod. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „*všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak*“ dala vypracovať znalecký posudok na určenie výšky nájomného, resp. určenie všeobecnej hodnoty nájomného. Výška nájomného je stanovená znaleckým posudkom č. 1/2024 zo dňa 25.11.2024 vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Malastom v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností v sume 20 000,00 eur/rok. Mesačný nájom podľa znaleckého posudku by predstavoval sumu 1 666.67 €. Keďže výška nájmu stanoveného znaleckým posudkom je nižšia ako výška nájmu, ktorý doteraz uhrádzal nájomca, je návrh výšky nájomného v alternatíve 1 vo výške 2 129,00 €.

Pre porovnanie uvádzame informáciu o výške nájomného za nebytový priestor, ak by bolo stanovené podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 16.12.2015 a inflačného indexu od roku 2016 k dátumu schvaľovania (príloha č. 1 k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, tabuľka číslo 100, účel nájmu nebytové priestory, položka 211 kaviarne, reštaurácie, espressá, bištrá s doplnením inflačného indexu), ktorá predstavuje sumu vo výške 139,77 eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu 19 274,28 eur.

Zároveň uvádzame aj výšku nájomného za nebytový priestor určenú porovnaním (všeobecná hodnota nájomného) s inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ktorá vychádza z vykonaného prieskumu trhu a je určená aritmetickým priemerom nájomného troch verejne dostupných preukázateľných ponúk porovnateľných nájmov v sume 14,68 eur/m²/mesiac.

Lokalita	Cena nájmu v €/m ² /mes.
Staré Mesto	14,17
Staré Mesto	15,09
Ružinov	14,78

<https://www.nehnutenosti.sk/detail/JuQJztrPu8b/na-prenajom-kompletne-zariadena-kaviaren-hlboka-cesta-ba-stare-mesto>

<https://www.nehnutenosti.sk/detail/JuZQqSNT7Q/restauracne-priestory-na-obchodnej-ulici>

<https://www.nehnutenosti.sk/detail/JuJg7n7KVrB/prenajom-restauracie-na-prievozskej-ulici-v-sirsom-centre>

V cene nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 582/ 2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

O nájme nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Predkladaný materiál je spracovaný v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným do jej správy mestom Slovenskej republiky Bratislavou.

Zámer prenajať nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží Novej lodenice na ul. Karloveské rameno 3755/10 v Bratislave, postavenej na pozemku registra C-KN, parc. č. 3110/5 a 3110/6 spolu vo výmere 137,9 m² spoločnosti JF con, s.r.o. bol zverejnený na webovej stránke mestskej časti a na úradnej tabuli dňa 22.11.2024.

Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť spol. JF con. o nájom nebytového priestoru – kaviarne na ul. Karloveské rameno 10 a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

Hlasovanie - prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanoviská komisií k materiálu Žiadosť spol. JF con. o nájom nebytového priestoru – kaviarne na ul. Karloveské rameno 10.

Stanovisko komisie školstva, kultúry a športu (ŠKŠ) zo dňa 18.11.2024:

Komisia ŠKŠ prerokovala Žiadosť spol. JF con. o nájom nebytového priestoru – kaviarne na ul. Karloveské rameno 10 a odporúča predložiť materiál na rokovanie MiR a MiZ.

Prít.: 6 Za : 6 Proti : 0 Zdrž. : 0

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 21.11.2024:

Finančná komisia prerokovala materiál „Žiadosť spol. JF con, s.r.o. o nájom nebytového priestoru“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prít. : 4 Za : 4 Proti : 0 Zdržal sa : 0