



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 15. 11. 2012

15)

Schválenie podmienok VOS – objekt a pozemky na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko MR zo dňa 06. 11. 2012
4. prílohy

Zodpovedný:

Ing. Peter Vojtaššák
prednosta

Spracovala:

Mgr. Mária Štarková
referent OVSO

Bratislava, november 2012

1.
**Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č./2012/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 15. 11. 2012**

k schváleniu podmienok VOS – objekt a pozemky na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

zámer prenajať:

1. objekt bývalej základnej školy, nachádzajúci sa na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave o podlahovej ploche 2 880,17 m², súp. č. 1644, postavený na pozemku parc. č. 932 (ďalej „len objekt“), **s výnimkou** dvoch bytových jednotiek, ktoré sa nachádzajú v tomto objekte (1-izbový byt o výmere 34,90 m² a 2-izbový byt o výmere 67,04 m²)
2. pozemky p. č. 931/2 o výmere 199 m² k. ú. Lamač, p. č. 931/3 o výmere 199 m² k. ú. Lamač, 932 o výmere 1580 m² k. ú. Lamač, p. č. 933/15 o výmere 230 m² k. ú. Lamač, ktoré sú vedené na LV č. 1638 vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava.

B. schvaľuje

spôsob prenájmu nebytových priestorov, a to spôsobom obchodnej verejnej súťaže v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ustanovení § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „Obchodný zákonník“) a Zásadami hospodárenia s majetkom vlastným a s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy MČ Bratislava – Lamač zo dňa 19. 04. 2007

C. schvaľuje

podmienky obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov, a to:

- vyhlásenie súťaže: 19. 11. 2012,
- nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú v trvaní minimálne 10 rokov v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
- obsah súťažného návrhu:

Ponuka stavebno-technického zhodnotenia objektu bývalej základnej školy minimálne v nasledovnom rozsahu, **pričom je nevyhnutné uviesť typ použitého materiálu:**

1. rekonštrukcia šikmej strechy v rozsahu nevyhnutnom na odstránenie havarijného stavu,

2. rekonštrukcia zničených častí drevenej konštrukcie krovu šikmej strechy a súvisiacich klampiarskych výrobkov,
 3. rekonštrukcia plochej strechy v rozsahu odstránenie zatekania,
 4. sanácia nadstrešnej časti nepoužívaných komínov,
 5. výmena všetkých okien a k nim prislúchajúcich vonkajších parapetov (v dĺžke vhodnej pre budúce zateplenie budovy) a vnútorných parapetov,
 6. oddelenie tepelného hospodárstva objektu školy od tepelného hospodárstva dvoch bytov v užívaní fyzických osôb,
 7. oprava fasády v rozsahu nevyhnutnej na odstránenie značne poškodených častí.
- termín vykonania stavebno-technického zhodnotenia objektu bývalej základnej školy je stanovený na dvanásť (12) mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy.
 - kritéria pre hodnotenie súťažných návrhov:
 - výška ponúkaného ročne uhradeného nájomného za objekt bývalej základnej školy,
 - výška ponúkaného ročne uhradeného nájomného komplexne za všetky pozemky.
 - účel využitia objektu bývalej základnej školy,
 - ukončenie predkladania návrhov súťaže: **10. 12. 2012 do 12.00 hod.**
 - otváranie predložených návrhov sa uskutoční **dňa 10. 12. 2012** za prítomnosti starostu poslancov MZ a vybraných zamestnancov MÚ MČ Bratislava – Lamač,
 - miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Lamač schváli víťaza a podmienky prenájmu nebytových priestorov na zasadnutí miestneho zastupiteľstva
- s pripomienkami
 - bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Dňa 04. 06. 2012 bola Mestskej časti Bratislava Lamač doručená žiadosť o ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov k 31. 07. 2012 od zriaďovateľa Súkromnej obchodnej akadémie Liberta Mgr. Ľubomíra Slobodu. Ako dôvod bolo uvedené rušenie prevádzky.

Následne sme požiadali o dokladovanie investícií počas doby nájmu do údržby, opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu (v zmysle článku VI. ods. 5a) Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Dňa 21. 06. 2012 sme obdržali doklady, ktoré preukazujú, že v období od roku 2003 do roku 2012 SOA Liberta vynaložila na opravu a rekonštrukcie budovy školy finančné prostriedky vo výške 125 254,49 € (všetky podklady sú k nahliadnutiu na Miestnom úrade MČ Bratislave – Lamač). Všetky podklady boli zaslané na posúdenie našej advokátskej kancelárii, stanovisko AK je súčasťou tohto materiálu.

Nakoľko je predmetný objekt v súčasnosti v štádiu skončenia nájomného vzťahu, v zmysle platnej právnej úpravy (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení) predkladáme príslušným orgánom miestnej samosprávy MČ Bratislava Lamač návrh na vyhlásenie novej verejnej obchodnej súťaže (prvá bola zrušená), jej podmienky sú v prílohe materiálu.

3.

Stanovisko MR zo dňa 06. 11. 2012

MR odporúča MZ prerokovať schválenie podmienok VOS – objekt a pozemky na Borinskej ul. 23 na zasadnutí MZ.

4.

Prílohy

Mestská časť Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie č. 9, 841 03

Bratislava, IČO: 603 414,

Zastúpená Ing. Petrom Šramkom, starostom mestskej časti

vyhlasuje

Obchodnú verejnú súťaž podľa § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov na najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme objektu školy a príľahlých pozemkov na ulici Borinská 23 v Bratislave.

1. Prenajímateľ/ Vyhlasovateľ

Mestská časť Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie č.9, 841 03 Bratislava

Zastúpená Ing. Petrom Šramkom, starostom

IČO: 603 414

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Prenájom:

A) samostatne stojaceho objektu bývalej základnej školy, nachádzajúceho sa na ulici Borinská 23 v Bratislave o podlahovej ploche 2880,17 m², súpisné číslo 1644, postaveného na pozemku parc. č. 932 (ďalej len „objekt“), **s výnimkou** dvoch bytových jednotiek, ktoré sa nachádzajú v tomto objekte (1-izbový byt o výmere 34,90 m² a 2-izbový byt o výmere 67,04 m²)

B) pozemkov p. č. 931/2 o výmere 199 m² k. ú. Lamač, p. č. 931/3 o výmere 199 m² k. ú. Lamač, 932 o výmere 1580 m² k. ú. Lamač, p. č. 933/15 o výmere 230 m² k. ú. Lamač, ktoré sú vedené na LV č. 1638 vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava.

3. Miesto a čas obhliadky

Obhliadku predmetu obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) je možné vykonať v termíne od 20. 11. 2012 do 07. 12. 2012 **vo vopred dohodnutom termíne**, kontaktná osoba: Gabriela Šteruská, steruska@lamac.sk, tel. č. 02/64781581

4. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú v trvaní minimálne 10 rokov v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

5. Účel nájmu

Záujemca vo svojej ponuke uvedie za akým účelom bude predmetnú budovu a pozemky využívať, prihliadať sa bude najmä na verejnoprospešný účel pre MČ Bratislava – Lamač.

6. Nájomné za kalendárny rok

Ponuku výšky ročne uhradeného nájomného za objekt bývalej základnej školy predloží navrhovateľ/nájomca.

Ponuku výšky ročne uhradeného nájomného komplexne za všetky pozemky predloží navrhovateľ/nájomca.

7. Obsah súťažného návrhu.

• Ponuka stavebno-technického zhodnotenia objektu bývalej základnej školy minimálne v nasledovnom rozsahu, **pričom je nevyhnutné uviesť typ použitého materiálu:**

8. rekonštrukcia šikmej strechy v rozsahu nevyhnutnom na odstránenie havarijného stavu,
9. rekonštrukcia zničených častí drevenej konštrukcie krovu šikmej strechy a súvisiacich klampiarskych výrobkov,
10. rekonštrukcia plochej strechy v rozsahu odstránenie zatekania,
11. sanácia nadstrešnej časti nepoužívaných komínov,
12. výmena všetkých okien a k nim prislúchajúcich vonkajších parapetov (v dĺžke vhodnej pre budúce zateplenie budovy) a vnútorných parapetov,
13. oddelenie tepelného hospodárstva objektu školy od tepelného hospodárstva dvoch bytov v užívaní fyzických osôb,
14. oprava fasády v rozsahu nevyhnutnej na odstránenie značne poškodených častí.

- Termín vykonania stavebno-technického zhodnotenia objektu bývalej základnej školy je stanovený do dvanásť (12) mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy.
- Ponuka nájomného
- Účel využitia objektu a pozemkov
- Návrh nájomnej zmluvy
- Doklady preukazujúce splnenie podmienok účasti v súťaži uvedené v bode 8.

8. Podmienky účasti v súťaži.

Právnické osoby predložia výpis z Obchodného registra, fyzické osoby predložia výpis zo Živnostenského registra alebo z inej evidencie. Výpisy alebo overené fotokópie nesmú byť staršie ako 3 mesiace.

Potvrdenie o vydaní IČO

Overené čestné prehlásenie, že navrhovateľ nemá záväzky voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii, nebolo naňho začaté konkurzné ani reštrukturalizačné konanie, nie je vedené exekučné konanie.

Vyhlásenie navrhovateľa – nájomcu – fyzickej osoby o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

9. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno a priezvisko: Gabriela Šteruská

Telefón: 02/64781581

E – mail: steruska@lamac.sk

10. Spôsob podávania súťažných návrhov

Navrhovatelia doručia záväzné ponuky v zalepenej obálke na adresu:

Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Lamač

Malokarpatské námestie č. 9,

841 03 Bratislava

alebo

osobne do podateľne Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Lamač s označením „OVS – Prenájom bývalej budovy Základnej školy a pozemkov – Neotvárať“.

11. Lehota na podávanie súťažných návrhov

Záväzné súťažné návrhy je možné podávať **v termíne do 10. 12. do 12.00 hod.**

Pri záväzných súťažných ponukách doručených poštou je rozhodujúci dátum a čas podateľne Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava - Lamač.

Navrhovatelia v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži.

12. Kritéria pre hodnotenie súťažných návrhov

Výška ponúkaného ročne uhradeného nájomného za objekt bývalej základnej školy.

Výška ponúkaného ročne uhradeného nájomného komplexne za všetky pozemky.

Účel využitia.

13. Záväzok nájomcu

Po ukončení zmluvného vzťahu sa nájomca zaväzuje prenajatý majetok odovzdať prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave.

Nájomca priestorov bude priestory využívať vždy len v súlade so zmluvou s prenajímateľom.

Nájomca je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám len so súhlasom prenajímateľa.

14. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo

a) Kedykoľvek zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli Miestneho úradu a na webovej stránke Mestskej časti Bratislava – Lamač www.lamac.sk

b) Odmietnuť všetky predložené návrhy.

c) V prípade neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z verejnej obchodnej súťaže.

V Bratislave, dňa

Ing. Peter Šramko

starosta

Zápisnica o vyhodnotení ponúk a správa o priebehu zabezpečovania
verejnej obchodnej súťaže

„Prenájom bývalej budovy Základnej školy a pozemkov na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave“

Podľa § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov bola na internetovej stránke www.lamac.sk dňa 24. 09. 2012 zverejnená „verejná obchodná súťaž“ (ďalej len „VOS“) na najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme objektu bývalej základnej školy a pozemkov na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave.

a) Zoznam členov výberovej komisie:

Ing. Peter Vojtaššák

Mgr. Mária Štarková

Mgr. Ing. Radoslav Olekšák

JUDr. Júlia Ondrišová

PaedDr. Mgr. Renáta Ocilková

b1) Zoznam uchádzačov, ktorí predložili ponuku:

1. Súkromná základná škola s materskou školou Marie Montessori, Heyrovského 2, 841 03 Bratislava.

b2) Návrhy na plnenie kritérií na hodnotenie ponúk – cena výšky ročného nájomného za objekt bývalej základnej školy, cena výšky ročného nájomného komplexne za všetky pozemky a ponuka stavebno-technického zhodnotenia objektu bývalej základnej školy v rozsahu uvedenom vo výzve zo dňa 24. 09. 2012:

Po otvorení obálky komisia pristúpila k overeniu formálnej úplnosti ponuky a obsahovej stránky dokladov a dokumentov preukazujúcich splnenie podmienok účasti. Po preskúmaní ponuky komisia skonštatovala úplnosť všetkých predložených dokladov (tie sú zároveň

neoddeliteľnou súčasťou tejto zápisnice) a zároveň **odporúča** starostovi MČ Bratislava Lamač tento postup:

- zrušiť VOS v zmysle bodu 14 (vyhlasovateľ si v ňom vyhradil právo kedykoľvek zrušiť súťaž) predmetnej výzvy zo dňa 24.09.2012,
- pripraviť materiál k novej VOS, v ktorej bude v podmienkach na hodnotenie uvedené okrem výšky nájomného a ponuky stavebno-technického zhodnotenia aj účel využitia objektu bývalej základnej školy (za účelom zistenia rôznych alternatív využitia predmetnej budovy)
- prepracovaný materiál k VOS predložiť na rokovanie a posúdenie týchto komisií – Komisia výstavby, územného rozvoja a regionálnej politiky, Komisia financií, podnikateľských aktivít a dopravy a Komisia pre školstvo a šport,
- zverejniť oznam o prebiehajúcej VOS po odsúhlasení MZ v Bratislavských novinách a na realitnom portáli

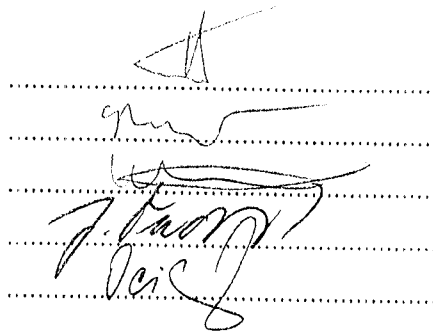
Ing. Peter Vojtaššák

Mgr. Mária Štarková

Mgr. Ing. Radoslav Olekšák

JUDr. Júlia Ondrišová

PaedDr. Mgr. Renáta Ocilková



Rozhodnutie starostu MČ Bratislava – Lamač Ing. Petra Šramka:

S odporúčaním výberovej komisie vo veci zrušenia VOS a vyhlásením novej VOS s rozšírením účelu využitia ako aj ďalším navrhovaným postupom predmetu nájmu:

A) súhlasím

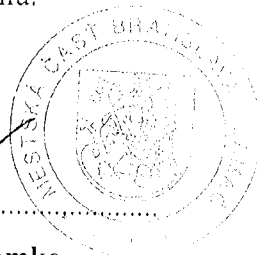
~~B) nesúhlasím~~

31.10.2012



Ing. Peter Šramko

starosta



V Bratislave, dňa 23. 10. 2012



Mestská časť Bratislava - Lamač
Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava 47

V Bratislave, dňa 05. 11. 2012

Vec : Oznámenie

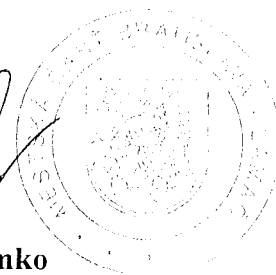
V súvislosti s vyhlásením obchodnej verejnej súťaže na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme objektu školy a pozemkov na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave zo dňa 24. 09. 2012 (ďalej len „výzva“), Mestská časť Bratislava Lamač, Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava (ďalej len „vyhlasovateľ“)

oznamuje,

že na základe § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení - bod č. 14 výzvy, na základe ktorej si verejný obstarávateľ vyhradil právo kedykoľvek zrušiť obchodnú verejnú súťaž

r u š í

verejnú obchodnú súťaž vyhlásenú dňa 24. 09. 2012.



Ing. Peter Šramko

starosta



Súkromná obchodná akadémia Liberta
Borinská 23, 841 03 Bratislava, tel. 02/ 645 36 284-6

MČ Bratislava Lamač
Heyrovského 2

841 03 Bratislava

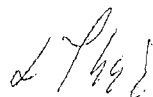
dňa 06.05.2012

Vec: Ukončenie zmluvy k 31.07.2012

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa: 04-06-2012	
Číslo: 2484	Pril:

Žiadame o ukončenie zmluvy o nájme nebytových priestorov k 31.07.2012 z dôvodu
rušenia prevádzky.

S pozdravom


Mgr. Sloboda Lubomír
Zriaďovateľ SOA LIBERTA
Súkromná obchodná akadémia
LIBERTA
Borinská 23
841 03 BRATISLAVA



Mestská časť Bratislava - Lamač
Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava 47

Súkromná obchodná akadémia Liberta
Borinská 23
841 03 Bratislava

Naše číslo: 2484/2/2012

v Bratislave, dňa 12. 06. 2012

Vec: Ukončenie zmluvy k 31. 07. 2012 - odpoveď

Dňa 04. 06. 2012 nám bola doručená Vaša žiadosť o ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 07. 2002.

V zmysle článku VI. ods. 5a) predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov (Dodatok č. 2) „*nájomca sa zaväzuje investovať počas doby nájmu do údržby, opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu a zariadení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu každých päť rokov (teda do r. 2008, do r. 2013, do r. 2018) najmenej sumu 2 milióny slovenských korún, resp. tejto sume zodpovedajúcu čiastku s ohľadom na menový vývoj.*“

V súvislosti s uvedeným Vás žiadame o zdokladovanie investícií do údržby, opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu a zariadení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu od začiatku užívania do 31. 07. 2012 a to v termíne **do 18. 06. 2012**.

Vo vzťahu k Vašej žiadosti zo dňa 04. 06. 2012 k ukončeniu Zmluvy o nájme nebytových priestorov uvádzame, že po preukázaní zhodnotenia predmetu nájmu bude Vaša žiadosť riešená.

S pozdravom

**DORUČENKA
DOPORUČENÉ**

Odosielateľ: Miestny úrad
MČ Bratislava - Lamač
Malokarpatské nám. 9
841 03 BRATISLAVA

Deň uloženia
zásienky

2484/2/2012 OUSO STARK.

tvrdzujem príjem tejto písomnosti

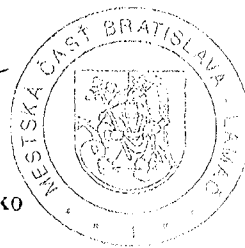
Adresát:

Súkromná obchodná akadémia
LIBERTA
Borinská 23
841 03 BRATISLAVA

15. 6. 2012

15. 6. 2012

ter Šramko
rosta



E-mail: starkova@lamac.sk
Fax: 02 / 64780689
ICO: 603 414



Miestny úrad Mestskej časti Bratislava- Lamač
Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava 47

SOA - LIBERTA

v zastúpení zriaďovateľa

Mgr. Lubomír Sloboda

Grösslingová 2497/48

811 09 Bratislava

Číslo: 03427/2012

Bratislava dňa 15.8.2012

Vec : Ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov – doplnenie vyjadrenia

Dňa 4.6.2012 Mestská časť Bratislava Lamač v postavení prenajímateľa (ďalej len „MČ Lamač alebo prenajímateľ“) prevzala od Súkromnej obchodnej akadémie LIBERTA v postavení nájomcu (ďalej len „SOA – LIBERTA alebo nájomca“) písomnosť zo dňa 6.5.2012, na základe ktorej nájomca požiadal o ukončenie nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.7.2002 ku dňu 31.7.2012. Vzhľadom na to, že s predmetným zmluvným vzťahom bol spojený (okrem iných zmluvných povinností) záväzok nájomcu investovať počas doby nájmu do údržby opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu každých päť rokov finančné prostriedky vo výške najmenej 2 mil. slovenských korún, prenajímateľ písomnosťou zn. 2484/2/2012 zo dňa 12.6.2012 vyzval nájomcu na preukázanie splnenia tohto záväzku. Na základe predmetnej výzvy nájomca prenajímateľovi poskytol doklady – faktúry a iné účtovné doklady (písomnosť zo dňa 17.6.2012), ktoré podľa nájomcu preukazujú splnenie záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy. Z vyššie uvedenej stručnej genézy daného právneho vzťahu (nájomná zmluva a jej ukončenie, o ktoré nájomca požiadal) jednoznačne vyplýva, že skončenie predmetného vzťahu je v súčasnosti v štádiu riešenia, a to i napriek tomu, že nájomca prenajímateľa požiadal o ukončenie nájomnej zmluvy ku dňu 31.7.2012. V danej súvislosti je potrebné zdôrazniť skutočnosť, že prenajímateľ za daných okolností (nevysporiadanie vzájomných vzťahov a záväzkov – nedoplatky na nájomnom a pod.) nemôže akceptovať návrh nájomcu skončiť súčasný právny vzťah k termínu navrhnutom nájomcom. V súvislosti so skončením predmetnej nájomnej zmluvy MČ Lamač ďalej uvádza, že nájomnú zmluvu je síce možné ukončiť aj jednostranným právnym úkonom nájomcu (výpoveď), avšak na základe dôvodov taxatívne vymedzených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktoré v danom prípade na strane nájomcu nevznikli. S aplikáciou právneho inštitútu výpovede ďalej platná právna úprava spája uplynutie výpovednej lehoty, ktorá v danom právnom vzťahu bola dohodnutá v trvaní 12 mesiacov. MČ Lamač zároveň dodáva, že týmto písomným podaním prenajímateľ v zásade skončenie nájomného vzťahu formou dohody neodmieta, dokonca má záujem touto formou skončiť súčasný právny vzťah, avšak za predpokladu splnenia všetkých záväzkov nájomcu a zabezpečenia všetkých oprávnených záujmov prenajímateľa. Na základe uvedeného MČ Lamač oznamuje nájomcovi, že skončenie nájomnej zmluvy formou dohody (vrátane vysporiadania súčasne platných záväzkových vzťahov) bude predložené príslušným

Vybavuje: JUDr. Krajčovičová Irena
Tel. ústredňa: 02 / 64780065, 64781581
Účet: 3024-032 / 0200

www.lamac.sk
VÜB expozitúra Lamač

E-mail: krajcovicova@lamac.sk
Fax: 02 / 64780689
IČO: 603 414

orgánom miestnej samosprávy MČ Lamač (finančná komisia, miestna rada, miestne zastupiteľstvo), ktoré spolu so štatutárnym orgánom vo veciach majetkoprávných (starosta) rozhodnú o skončení nájomného vzťahu k termínu dohodnutom obidvoma zmluvnými stranami. Z uvedeného stanoviska MČ Lamač v postavení prenajímateľa vyplýva, že právny vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 1.7.2002 naďalej trvá, v dôsledku čoho nájomca je naďalej povinný si svoje povinnosti (vrátane platenia nájomného) riadne a včas plniť.

S pozdravom



Ing. Peter Šramko
starosta



Dobrý deň prajem,

Po posúdení dokumentov, ktoré ste nám zaslali uvádzame nasledovné odpovede na vaše dopyty;

1) Pokiaľ by sa list zo strany SOA Liberta posudzoval ako výpoveď z nájomnej zmluvy, potom v zmysle ustanovenia čl. VII. ods. 3 zmluvy v spojení s dodatkom č. 2 zmluvy sú výpovednými dôvodmi zo strany nájomcu iba dôvody uvedené v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., t.j.

- a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. Zákona č. 116/1990 Zb.

V súvislosti so skutočnosťami uvedenými zo strany SOA Liberta však nejde o „stratu spôsobilosti prevádzkovať činnosť, na ktorú si SOA Liberta priestory prenajala“ ale len o úmysel zo strany nájomcu zrušiť svoju prevádzku v daných prenajatých nebytových priestoroch.

Zrušenie prevádzky nie je v zmysle dohodnutých podmienok nájomnej zmluvy ani v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. platným výpovedným dôvodom na strane nájomcu.

Výpovedná doba pre zákonné dôvody v zmysle dodatku č. 2 by mala byť 12 mesiacov (iná výpovedná doba -6 m. je dojednaná len pre výpoveď podávanú zo strany prenajímateľa), avšak nájomcom uvádzaný dôvod nie je zákonným dôvodom, aj keď sa ním snaží byť.

Ak by ste teda akceptovali výpoveď, po uplynutí výpovednej doby by nájomný vzťah skončil k 30.6.2013.

Pokiaľ by sa list zo strany SOA Liberta posudzoval ako návrh na uzatvorenie dohody o skončení nájomnej zmluvy, potom odpoveď zo strany MČ BA Lamač je potrebné chápať ako nový návrh dohody, nakoľko MČ BA Lamač si stanovuje podmienky pre prijatie resp. pripustenie rokovania ohľadom podmienok dohody o skončení nájomnej zmluvy.

Samotné neplnenie povinností nájomcu v zmysle čl. VI. ods. 5a zmluvy podľa dodatku č. 2 zmluvy nie je dôvod, pre ktorý by bolo potrebné skončiť nájomnú zmluvu. Práve naopak,

vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa pre neplnenie tejto zmluvnej povinnosti na strane nájomcu je nastavené iba ako možná sankcia.

2) Pokiaľ by ste sa s nájomcom dohodli na nejakom termíne skončenia nájomnej zmluvy, doporučujeme napríklad k 30.9.2012, aby bol ukončený ročný interval (uvažujeme v zmysle dohody o dobe trvania nájmu do 30.9.2018)

V každom prípade by podmienkou pre akceptovanie dohody o skončení nájomného vzťahu k nejakému dátumu malo byť doplnenie zodpovedajúcej časti investícií. Teda ak za obdobie od roku 2008 do 2013 sa nájomca zaviazal preinvestovať minimálne sumu 2.000.000.Sk, potom by mal doplniť takú časť investície pripadajúcej na časť ročného obdobia medzi rokmi 2008 a 2013, počas ktorých bude trvať nájomný vzťah (samozrejme odvíjajúc sa od dátumu skončenia nájmu na kt. sa dohodnete)

Priložené doklady vykazujú náležitosti daňových a účtovných dokladov. Pokiaľ ide o posúdenie, či boli fakturované tovary a služby skutočne preinvestované v prenajatých priestoroch, to nie je v našich možnostiach posúdiť. Toto je na posúdení kontrolóra MČ Lamač alebo inej kompetentnej osoby, ktorá môže reálnosť investovaných prostriedkov skontrolovať v mieste predmetu prenájmu.

3) Pokiaľ nedôjde medzi vami k dohode, tak potom z dôvodu neplatne podanej výpovede bude nájomný vzťah naďalej trvať a MČ BA Lamač bude mať nárok na nájomné a samozrejme aj na zmluvne dohodnuté zhodnotenie predmetu nájmu. Aj v prípade úspechu MČ Lamač v súdnom spore sa javí ako riziková reálna vymožitelnosť finančných prostriedkov od občianskeho združenia v prípade jeho insolventnosti. V takomto svetle sa ako optimálnejšia javí dohoda o skončení nájmu s doplnením investovaných peňazí v zmysle odporúčania podľa bodu 2) tohto mailu.

MČ BA – Lamač môže v rámci vyjednávania „postrašiť“ SOA Liberta svojimi nástrojmi napr. v rámci právomoci Obcej školskej rady alebo inými nástrojmi v rámci školskej správy, ktorými by mohla potenciálnemu neplatičovi SAO Liberta zhoršiť postavenie v sieti škôl.

S pozdravom
Friedmannová

ŠKOREC, HRNČIAR, MATEJKA & partners

advokátska kancelária - law office - rechtsanwaltskanzlei - cabinet d'avocat

Špitálska 25

811 08 Bratislava

Slovakia

mobil: 00421/907 604 994

tel: 00421/2/52 62 18 60 - 61

fax: 00421/2/ 52 62 18 59

e-mail: friedmannova@akmatejka.sk friedmannova@shmpartners.eu

www.akmatejka.sk

www.shmpartners.eu