

## **29E) Informatívna správa o rekonštrukcii nebytového priestoru predajne KULLA v dome služieb Lamač**

### **1.**

#### **Návrh na uznesenie**

**miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Lamač č. .... /2014/VI**

**zo zasadnutia MZ zo dňa 03.07.2014**

#### **k informatívnej správe o rekonštrukcii nebytového priestoru predajne KULLA v dome služieb Lamač**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

#### **A. berie na vedomie**

informatívnu správu o rekonštrukcii nebytového priestoru predajne KULLA v dome služieb Lamač

- s pripomienkami
- bez pripomienok

### **2.**

#### **Dôvodová správa**

Dňa 26.06.2014 bola na Miestny úrad doručená žiadosť o povolenie rekonštrukcie, zápočet nájomného a vypracovanie dodatku k nájomnej zmluve od Ing. Andreja Kulla a Ing. Kataríny Kullovej. Predmetná písomnosť obsahuje žiadosť o povolenie rekonštrukcie časti nebytových priestorov v objekte Domu služieb Lamač, súp. č. 1128, Malokarpatské námestie č. 7 (predajňa kvetov), a to z dôvodu nevyhovujúceho stavu. Maximálne celkové náklady na rekonštrukciu boli vyčíslené na 26 811,40 €. Rekonštrukcia by sa týkala výmeny okien, elektroinštalácie a osvetlenia, výmeny dlažby, vymalovania predného štítu atď. V písomnosti je súčasne uvedená aj žiadosť o zápočet voči nákladom na rekonštrukciu vo výške 100% a možnosť zmeny trvania nájomnej zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú – 8 rokov. Zároveň požiadali o právo prednostného prenájmu po uplynutí doby trvania zmluvy.

K dnešnému dňu (26.06.2014) sú uhradené všetky platby za nájom, ale na energiách je evidovaný nedoplatok vo výške 248,52 € (vyúčtovanie energií za rok 2013).

Nakoľko bola písomná žiadosť doručená na Miestny úrad až 26.06.2014, predkladáme Vám žiadosť len ako informatívny materiál. V prípade súhlasu poslancov s rekonštrukciou predajne kvetov je materiál možné pri schvaľovaní programu zaradiť do riadnych bodov MZ.

Stanovisko Komisie financií, podnikateľských aktivít a dopravy zo dňa 23.6.2014 je nasledovné: Komisia odporúča spoločnosti Kulla rokovať s miestnym úradom, nakoľko je potrebné i zo strany MÚ spracovať finančný odhad rekonštrukcie z dôvodu posúdenia

reálnych nákladov a následného započítania finančných prostriedkov do nájmu. Komisia súhlasí so zmenou nájomnej zmluvy na dobu určitú.

Spracovala: Mgr. Mária Matíko Štarková



Mestská časť Bratislava – Lamač  
Heyrovského 2  
841 03 Bratislava

2014

V Bratislave 23.06.2014

**VEC: Žiadosť o povolenie rekonštrukcie, zápočet nájomného a dodatok k nájomnej zmluve**

Týmto Vás žiadame o:

1. Povolenie rekonštrukcie časti nebytových priestorov v objekte Dom služieb Lamač, súp.č. 1128, Malokarpatské námestie 2, Bratislava v lete 2014. Maximálne celkové náklady na rekonštrukciu sú 26.811,40 €. Tieto náklady sú určené predbežnými cenovými ponukami na jednotlivé časti rekonštrukcie. Rozsah rekonštrukcie:
  - a. Výmena okien-výkladov
  - b. Výmena elektroinštalácie a osvetlenia, doplnenie elektroinštalčných prvkov
  - c. Výmena podlahu-stropu a doplnenie izolácie
  - d. Výmena dlažby
  - e. Vyspravenie stein – omietky a malovky
  - f. Mriežka pred vstupnými dverami
  - g. Vyspravenie vonkajšieho obkladu
  - h. Vymalovanie predného štítu a odstránenie pôvodných nápisov "KVETY"
2. Zápočet nájomného voči nákladom na rekonštrukciu vo výške 100%
3. Dodatok k nájomnej zmluve, ktorý by menil nasledovné:
  - a. Zmena trvania zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú – 8 rokov
  - b. Právo prednostného prenájmu po uplynutí doby trvania zmluvy na dobu určitú na ďalších 8 rokov

**ODÔVODNENIE**

1. Priestory predajne sú v nevyhovujúcom stave a nespĺňajú podmienky na prevádzku predajne
  - a. Okná sú z kovu a jednoskla. Jednosklo má veľmi vysoké prestupy tepla a priestory sú vysoko nákladné na vykurovanie či vychladzovanie. Kov pracuje v zime aj v lete, čím spôsobuje, že okná praskajú.
  - b. Elektroinštalácia je v havarijnom-život ohrozujúcom stave. Prichádza k častým výpadkom elektriny a poškodzovaniu svietidiel a spotrebičov. Osvetlenie je nedostačujúce a pre vyššie uvedený stav elektroinštalácie aj značne poškodené.
  - c. Podhľad je zastaralý funkčnosťou aj vzhľadom a pre chýbajúcu izoláciu má vysokú prestupnosť tepla, čím znemožňuje vytvoriť prijateľné podmienky pre prácu.
  - d. Dlažba je zastaralá vzhľadom aj funkčnosťou. Vzhľadom na štruktúrovanosť je nemožné ju poriadne vyčistiť. Vzhľad je veľmi zastaralý.
  - e. Omietky aj napriek viackrát vynaloženými finančnými prostriedkami praskajú. Je nutné steny poriadne vyspraviť.

- f. Mriežka pred vchodovými dverami je značne poškodená a ohrozuje zákazníkov predajne ako aj okoloidúcich chodcov.
  - g. Vonkajší obklad je z časti opadaný.
  - h. Predný štít je špinavý, farba ako aj stare nápisy "KVETY" znižujú atraktivnosť nielen predajne kvetov ale aj celého objektu pre občanov.
2. Vzhľadom na to, že všetky rekonštrukčné práce sú trvalé a nájomca si ich nemôže pri skončení nájmu demontovať, **stávajú sa pevnou súčasťou nebytových priestorov a teda vlastníctvom prenajímateľa**. Preto má financovanie takéhoto rozsahu uhradiť v plnej výške prenajímateľ-mestská časť. Vzhľadom na to, že po konzultácii s prenajímateľom - mestskou časťou nám bolo povedané, že takýmito finančnými prostriedkami momentálne prenajímateľ nedisponuje, ponúkli sme možnosť, že nájomca uhradí všetky rekonštrukčné práce z vlastných (cudzích finančných prostriedkov /úver/) a Prenajímateľ mu tieto financie započíta s nájomným v plnej výške. Sme si vedomí toho, že veci sa amortizujú v čase, na druhej strane, nájomca musí vynaložiť prostriedky na rekonštrukciu z cudzích zdrojov a vziať si na rekonštrukciu úver, čo prináša pre nájomcu ďalšie náklady vo forme úrokov. Preto si myslíme, že je adekvátne započítať náklady na rekonštrukciu s nájomným v plnej výške.
3. Vhľadom na to, že plánujeme vynaložiť nemalé finančné prostriedky na rekonštrukciu priestoru, ktorý nie je v našom vlastníctve, potrebujeme zábezpeku, aby sa nám vynaložené finančné prostriedky vrátili v čase a to nasledovným spôsobom:
- a. Zmena doby nájmu z doby neurčitej na dobu určitú – 8 rokov
  - b. Právo na prednostné predĺženie nájmu za rovnakých podmienok na ďalších 8 rokov

### ZÁVER

Spoločnosť KULLA pôsobí na trhu 25 rokov. Snažíme sa o to, aby boli naši zákazníci spokojní. Veríme, že horeuvedenými krokmi prispejeme k zveľadeniu Domu služieb, ktorý je neodmyslitelnou súčasťou mestskej časti Bratislava - Lamač a tým aj k zvýšeniu spokojnosti našich zákazníkov – obyvateľov Lamača. Podnety na rekonštrukciu priestorov nie sú len našimi podnetmi, ale najmä stále častejšími podnetmi zo strany našich zákazníkov – obyvateľov mestskej časti Bratislava – Lamač.

Rekonštrukciu chceme previesť v primerane vysokej kvalite a za čo najnižšiu cenu. Dôvod je jednoduchý, aj keď nám schválite zápočet nákladov s nájomným, stále nás táto rekonštrukcia stojí navyše aj náklady na úver, čiže si nemôžeme dovoliť počínať nehospodárne.

Máme záujem aby celkový vzhľad bol pestrý, ale zároveň rešpektoval jednotnosť prevádzok v Dome služieb.

Mestskú časť sme počas nášho pôsobenia v nej už niekoľkokrát sponzorovali. Do priestorov predajne sme už investovali nemalé finančné prostriedky počas doby nájmu.

Po prednesení návrhu na finančnej komisii sme dostali predbežný súhlas od finančnej komisie.

Verím preto, že našej žiadosti vyhovieť vo všetkých bodoch a tešíme sa na ďalšiu spoluprácu, pôsobenie v Lamači a radosť z kvetín v Dome služieb.



Ing. Michal Kulla

**Zmluva č. U 121/IV/2005**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**( zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 40/1964 Zb. )**

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:** Mestská časť Bratislava – Lamač  
Heyrovského 2, 841 03 Bratislava  
zastúpená Ing. Petrom Šramkom, starostom  
Bankové spojenie: VUB Bratislava – Lamač  
č. účtu: 10006-3024 – 032/0200  
IČO: 603 414



**Nájomca:** Kulla - Ing. Andrej Kulla, Ing. Katarína Kullová  
Pri starej prachárni 4, 831 04 Bratislava  
IČO: 17465257  
DIČ: 5608216405

**uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

**I.**  
**Predmet a účel nájmu**

1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Dom služieb Lamač, súp. č. 1128, Malokarpatské námestie 2, Bratislava, spolu o výmere 99,352 m<sup>2</sup>. Z toho 67 m<sup>2</sup> pozostáva z predajne, kancelarie, chodby a WC – prevádzka Kvetinárstva a priestory o výmere 32,352 m<sup>2</sup> – zadná časť, ktoré budú po ich vybudovaní najomcom pozostávať z týchto miestností:

- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| a. | miestnosť č. 1 - predajňa      | - |
|    | o výmere 25,720 m <sup>2</sup> |   |
| b. | miestnosť č. 2 - sklad         | - |
|    | o výmere 5,322 m <sup>2</sup>  |   |
| c. | miestnosť č. 3 - umývárka      | - |
|    | o výmere 1,310 m <sup>2</sup>  |   |

2) Nebytové priestory uvedené v bode 1) tohto článku sú na základe zákona 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, evidované KU BA Správa katastra BA IV na LV č. 1, ktoré sú v zmysle Statútu hl. mesta SR Bratislavy zverilo do správy mestskej časti Bratislava - Lamač, a to protokolom č. 26/96 zo dňa 19.11.1996.

3) Prenajímateľ prenecháva uvedené nebytové priestory najomcovi do užívania, najomca je so stavom nebytových priestorov oboznámený. O stave predmetu nájmu a vecí, ktoré sa v ňom prípadne nachádzajú, vyhotovia zmluvné strany pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu písomný zápis, ktorý bude prílohou tejto zmluvy.

4) Najomca je oprávnený užívať uvedené nebytové priestory výlučne za účelom predajne kvetov, zelene,

darčiekového tovaru a nábytku, príj. iného rozličného obchodného tovaru.

**II.**  
**Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom**  
**nebytových priestorov a ich splatnosť**

1) Najomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške 1.000,- Sk/m<sup>2</sup>/rok, teda spolu (za výmeru uvedenú v čl. I.) čiastku 99.352,- Sk (slovom deväťdesiatdeväť tisíc tristo päťdesiatdva slovenských korún) za rok v štvrtročných splátkach po 24.838,- Sk (slovom dvadsaťštyri tisíc osemstotridsaťosem slovenských korún) splatných vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na účet Mestskej časti Bratislava – Lamač vedený u prevádzkovateľa v Dexia banke, č. účtu: 183 09 58001/5800, var. symbol č. 19/2004, konš. s. 0308. Za rok 2005 sa nájomné vypočíta v ekvivalentnej čiastke.

2) Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom prevádzkovateľa objektu – firmy DUSPAMA s.r.o. Furmanská 2, Bratislava (ďalej len „prevádzkovateľ“) - nasledovne služby spojené s užívaním nebytových priestorov – dodávka tepla a teplej vody, vodné a stočné, pričom odvoz a likvidáciu odpadu s. zabezpečí najomca priamo so spoločnosťou OLO a.s. Ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektriny a pod.) s. zabezpečí najomca priamo s príslušnými dodávateľmi.

3) Najomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa zálohového predpisu vyhotoveného a predloženého prevádzkovateľom, v štvrtročných zálohových plátkach splatných vždy do 15. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka na účet Mestskej časti Bratislava – Lamač vedený u prevádzkovateľa v Dexia banke, č. účtu: 183 09

58001/5600, variabilný symbol: 315 2013, kons. s.: 0308  
V roku 2005 uhradí nájomca zálohové platby v závislosti  
od účinnosti tejto zmluvy.

4) Platba nájomného a zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je zaplatená pripísaním príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

5) Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania predadvokových, zálohových platieb sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania nájomcu platí ustanovenie bodu 7) tohto článku.

6) Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom prevádzkovateľa zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, a to v prípade zmeny cenových predpisov, na základe ktorých bola výška zálohových platieb stanovená.

7) V prípade omeškania s platením nájomného a zálohových platieb za služby môže prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

8) Smladom na index zmeny cien (zverejňovaný Štatistickým úradom SR) počas doby trvania nájomného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú riešiť zmenu výšky nájomného formou dodatku k nájomnej zmluve, a to do 30 dní od doručenia výzvy niektorej zmluvnej strany, nie však viac ako raz ročne.

### III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory osobne alebo prostredníctvom prevádzkovateľa v stave spôsobilom na dorodnuté užívanie a zabezpečovať radne plnenie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov (uvedených v článku 2) tejto zmluvy).

2) Nájomca je po dobu nájmu povinný dodržiavať príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov o požarnej ochrane, o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, a to najmä zákon č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákon č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí, a tiež zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom. Nájomca zabezpečí uchýľ ochrany pred požiarom, vyplývajúce z ustanovení tohto zákona a príslušnej vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 Z.z.)

3) Nájomca hradí pomernú časť nákladov poistného zodpovedajúcu pomeru jemu prenájatých nebytových priestorov k pomeru všetkých nebytových priestorov v danom objekte, po výzve prenajímateľa a na základe platnej poistnej zmluvy, ktorej kópiu prenajímateľ na požiadanie predloží nájomcovi.

4) Drobné opravy a bežnú údržbu nebytových priestorov do výšky 10 000,- Sk za každú jednotlivú opravu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu oprav na predmete nájmu, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať, a súčasne mu umožní vykonať týchto a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením si oznamovacej povinnosti vznikla.

6) Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na predmet nájmu, účel nájmu alebo trvanie nájmu.

7) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

8) Akékoľvek zmeny na veci, najmä stavebné úpravy na predmete nájmu, môže nájomca urobiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na vlastné náklady. Ak si vykonanie príslušných stavebných úprav na predmete nájmu vyžiada povolenie príslušného správneho orgánu na úseku stavebného konania, zabezpečí ho nájomca na vlastné náklady.

9) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy zároveň udeľuje nájomcovi súhlas k vybudovaniu predajne v zadnej časti v prenájatých priestoroch v rozsahu podľa projektu, ktorý je súčasťou zmluvy a tiež súhlas k odstráneniu a likvidácii nefunkčného chladiaco-zariadenia, ktoré sa nachádza v priestoroch prenájatých touto zmluvou.

10) Nájomca uhradí prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s jeho súhlasom prenájatý priestor užívajú, alebo sa v ňom zdržujú.

11) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie skola nebytových priestorov v rozsahu uvedenom vo Všeobecnom záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava - Lamač č. 5/1996 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava - Lamač.

12) Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť (vývesný štít, informačná tabuľa, reklamné nápisy).

13) Poverení pracovníci prenajímateľa a prevádzkovateľa majú právo vstupovať do prenájatých nebytových priestorov za účelom kontroly stavu prenájatých priestorov, dodržiavania podmienok prenájmu, kontroly meračov spotreby ústredného kúrenia, TUV, SV (v prípade, že sú priestory týmto zariadením vybavené).

### IV.

#### Doba nájmu a jeho skončenie

1) Nájomná zmluva sa uzatvára na čas neurčitý

2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môžu ukončiť písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou len z výpovedných dôvodov uvedených v odsekoch 3) a 4) tohto článku v jednomesačnej výpovednej lehote počítanej od dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu, ak:

- a. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služieb spojených s nájomom;
- b. nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa;
- c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.

4) Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu, ak:

- a. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b. prenajímateľ neplní povinnosti ustanovené touto zmluvou;
- c. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

5) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odpovedať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal resp. po prevzatí zradil s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6) V prípade skončenia nájmu z iných dôvodov ako sú uvedené v odseku 3) tohto článku, je prenajímateľ povinný nahradiť nájomcovi všetky účelne vynaložené náklady spojené s rekonštrukciou nebytových priestorov a zriadením prevádzky, s výnimkou tých nákladov spojených s rekonštrukciou nebytových priestorov a zriadením prevádzky, ktoré prenajímateľ nahradí nájomcu z iných dôvodov.

7) Najom dojednaný touto zmluvou zanika, ak:

- a. zanikne predmet nájmu;
- b. zomrie nájomca, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

## V.

### Záverečné ustanovenia

1) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov zmluvných strán.

2) Pri porušení ustanovení tejto zmluvy nájomcom má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- Sk za každé porušenie zmluvy.

3) Pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak, použijú sa príslušné ustanovenia zákona č. 110/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných príslušných právnych predpisov.

4) Nájomca súhlasí s tým, že jeho osobné údaje budú vedené v informácii, databáze Miestneho Úradu MČ Bratislava - Lamač a prenajímateľ sa zaväzuje ich používať len v rozsahu nevyhnutnom na dodržiavanie tejto zmluvy.

5) Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva prevezme nájomca a dva ostávajú u prenajímateľa.

6) Zmluva je platná dňom podpisu a účinná od ..... 2000.

7) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

Bratislava dňa .....

Ing. Peter Šramko, starosta  
Mestská časť Bratislava - Lamač

Za nájomcu:

V Bratislave dňa .....

Ing. Andrej Kulla, Ing. Katarína Kulicová