



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 11.09.2014

15)

Návrh na nájom pozemku parc. č. 500/4 k. ú. Lamač nájomcovi Olbena s. r. o. ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. žiadosť spol. Olbena s. r. o.
zo dňa 08.10.2014
4. výpis z uznesenia
5. návrh nájomnej zmluvy a dohoda
o zaplatení peňažnej náhrady
6. zverejnenie zámeru

Zodpovedná:

Mgr. Michaela Kövári Mrázová
poverená prednostka

Spracovala:

Mgr. Mária Matiko Štarková
poverená vedúca Organizačného referátu

Bratislava, september 2014

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č./2014/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 11.09.2014
k návrhu na nájom pozemku parc. č. 500/4 k. ú. Lamač nájomcovi Olbena s. r. o.
ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

nájom pozemku parc. č. 500/4 o výmere 287 m² k. ú. Lamač, zapísaný na LV č. I vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za cenu 30 eur/m²/rok (8 610 €/rok), a to spoločnosti Olbena s. r. o., I. Svobodu 2689/80, 058 01 Poprad na dobu určitú 5 rokov od 01.10.2014 do 30.09.2019

B. konštatuje.

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že na predmetom pozemku je umiestnená stavba, ktorej vlastníkom je žiadateľ (spol. Olbena s. r. o.)

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Na základe vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok dňa 22.10.1999 došlo medzi MČ Bratislava – Lamač a obchodnou spoločnosťou AGRO – BIO Hubiec a. s. k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bol prenájom časti pozemku nachádzajúceho sa v katastrí MČ BA – Lamač č. p. 500/4 o výmere 287 m², na ktorom je umiestnená stavba „Minitržnica“ súp. č. 6518 (ďalej len „predmet nájmu“). Predmetná nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu 15 rokov, t. j. do 01.06.2014. Vzhľadom na skutočnosť, že obchodná spoločnosť v postavení nájomcu si svoje zmluvné povinnosti riadne a včas neplnila (neplatenie nájomného), MČ Lamač formou výpovede predmetný právny

vzťah ukončila. V danej súvislosti je potrebné uviesť, že na účel vysporiadania daného právneho stavu po vzájomných rokovaníach a oneskorenej úhrade nájomného nájomcom, dňa 04.12.2008 došlo k uzatvoreniu ďalšej nájomnej zmluvy zo dňa 04.12.2008 (rovnaký predmet nájmu), a to na dobu určitú t. j. do 31.12.2009. MČ Lamač zároveň dodáva, že sice ku dňu skončenia platnosti nájomnej zmluvy, t. j. do 31.12.2009 bolo dohodnute nájomné zaplatené, avšak predmetná stavba „Minitržnica“, ktorej vlastníkom bola obchodná spoločnosť AGRO BIO Hubice, je postavená na pozemku, ktorý nie je jej vlastníctvom, pričom tento pozemok obchodná spoločnosť AGRO BIO naďalej užívala.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa následne uskutočnili rokovania, ktoré v konečnom dôsledku viedli k uzatvoreniu Dodatkov k nájomnej zmluve, na základe ktorých bol nájomca povinný platiť nájomné do konca roka 2012.

Dňa 08.10.2012 MČ BA – Lamač prevzala žiadosť od obchodnej spoločnosti Olbena s. r. o., ktorá predmetnú stavbu odkúpila s tým, že ako vlastník predmetnej stavby má záujem majetkovoprávne vysporiadať vzťah k pozemku. K podpisu nájomnej zmluvy však neprišlo. Miestne zastupiteľstvo a ani obyvatelia MČ BA – Lamač totiž nesúhlasili s tým, aby v predmetnej budove bola zriadená prevádzka herne a baru.

Záverom tejto dôvodovej spravy by sme chceli dať do pozornosti tú skutočnosť, že vzťah k pozemku je náležité aj z hľadiska potrieb MČ vysporiadať (stavba je vo vlastníctve žiadateľa, je legálne postavená, preto iné využitie predmetného pozemku pre MČ Lamač je bezpredmetné – stavbu nemožno odstrániť).

Z tohto dôvodu boli uskutočnené na Miestnom úrade nové rokovania so spol. Olbena s. r. o. (dňa 09.07.2014 a 25.08.2014). Na týchto rokovaníach bolo zaujaté opätovné stanovisko MČ, že nesúhlasí s tým, aby v predmetných priestoroch bola zriadená herňa a bar (čo ani nie je možné, nakoľko priestory sa nachádzajú v tesnej blízkosti základnej školy). Spoločnosť Olbena s. r. o. túto skutočnosť akceptovala a súhlasila s tým, že budova bude využívaná ako obchodno-skladové priestory. Bol vypracovaný návrh nájomnej zmluvy, ktorý bol spripomienkovaný oboma zmluvnými stranami. Návrh nájomnej zmluvy Vám predkladáme v prílohe materiálu.

Nakoľko nie je pozemok možné využiť na iný účel, nakoľko je na ňom postavená budova „Minitržnice“, navrhujeme uzatvoriť nájomnú zmluvu na obdobie 5 rokov, a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Na túto formu je potrebný súhlas trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov MZ.

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa	8. 10. 2012
Číslo	4225
Pril.	

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Lamač

Malokarpatské námestie č. 9
841 03 Bratislava

V Trenčíne dňa 8.10.2012

Vec: Žiadosť

Na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi AGRO-BIO HUBICE a.s. na strane predávajúceho a Olbena s.r.o. ako kupujúci, sa spoločnosť Olbena s.r.o. Trenčín stala vlastníkom nehnuteľnosti „Minitržnica Lamač“ stavby so súp. č. 6518 na ul. Malokarpatské námestie v Bratislave – mestskej časti Lamač. Nehnuteľnosť je postavená na pozemku s parcelným číslom 500/4, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava..

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba sa nachádza na pozemku vo vlastníctve ako je vyššie uvedené, chceme prvotne doriešiť nájomný vzťah k pozemku medzi mestskou časťou Lamač a vlastníkom stavby. Preto Vás oslovujeme so žiadosťou o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod predmetnou nehnuteľnosťou.

Dovoľujeme si Vás tiež požiadať o uzatvorenie nájomnej zmluvy na celkom 4 parkovacie miesta pre tento objekt, tak, ako to vyplýva so spracovaného a priloženého materiálu „Sprievodná a technická správa“ statická doprava.

Vopred ďakujeme za kladné posúdenie našej žiadosti a sme s pozdravom


Ing. Josef Binar
konateľ spoločnosti

OLBENA, s.r.o.
Hodžova 5, 911 01 Trenčín
IČO: 36832580, DIČ: 2022462343
IČ DPH: SK2022462343



Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač

VÝPIS Z UZNESENIA MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA

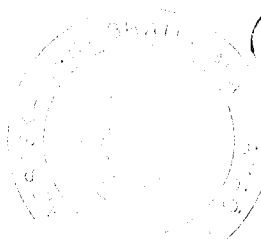
Uznesenie č. 169/2012/VI
zo zasadnutia miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava – Lamač
dňa 15. 11. 2012

k návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy – OLBENA s. r. o.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. nesúhlasí

so žiadosťou obchodnej spoločnosti OLBENA s. r. o., na uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok v katastri MČ Lamač č. p. 500/4 o výmere 287 m² (bývalé parkovisko), na ktorom je umiestnená stavba „Minitržnica“ súp. č. 6518, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa, v prípade využitia stavby „Minitržnice“ ako herňa a bar
- bez pripomienok



Ing. Peter Šramko
starosta

starkova

Od: ariola [ariola@ariola.sk]

Odesláno: 26. augusta 2014 12:22

Komu: starkova

Kopie: srobar@srobar.sk

Předmět: zaslanie návrhu zmluvy

Prílohy: návrh zmluvy - Olbena s.r.o.-2.doc

Dobrý deň, posílám Vám v prílohe upravené znění smlouvy, se kterým potvrzujeme souhlas.
Korespondujeme se smlouvou obdržanou od JUDr. Šronára. Upravovali jsme pouze bod III - výše
nájem, a to zpět na 30,-m2 a rok.

S pozdravem

Ing. Josef Binar

Olbena s.r.o., ul. L. Svobodu 2689/80, 058 01 Poprad

tel. 00421 911 947 671

1

Nájomná zmluva a dohoda o zaplatí peňažnej náhrady
uzatvorená podľa § 51 a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej v texte ako „zmluva“, v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava - Lamač**
Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava
IČO: 00 603 414
v mene ktorej kona starosta Ing. Peter Šramko
bankové spojenie: VUB, a.s. Bratislava-Lamač
číslo účtu: 3024032/0200
IBAN: SK 3702000000000003024032
BIC-SWIFT kód: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Olbena s. r. o.**
L. Svobodu 2689/80, 058 01 Poprad
IČO: 36832588
DIČ: 2022462343
v mene ktorej kona Ing. Josef Binar
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľnosť – pozemok CKN parcelné číslo 500/4 o výmere 287 m², kat. úz. Lamač, zapísaný na LV č. I vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej aj ako „predmet nájmu“, v príslušnom gramatickom tvare). Prenajímateľ je správcom predmetu nájmu, ktorý mu bol zverený do správy vlastníkom – Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.
2. Nájomca je vlastníkom stavby „Minitržnica Lamač“, súp. č. 6518, zapísanej na LV č. 2029 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, ktorá je postavená na predmete nájmu.
3. Prenajímateľ odplatne prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v ods. 1 tohto článku. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento sa nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu ku dňu podpísania tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy výlučne za účelom užívania stavby „Minitržnica Lamač“ špecifikovanej v čl. 1 ods. 2 tejto zmluvy v súlade s účelom užívania stavby ako obchodno-skladové priestory.

Čl. III

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platby

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. I ods. 1 tejto zmluvy je stanovené na základe dohody zmluvných strán vo výške 30 eur/m² za kalendárny rok t.j. 8 610 eur ročne
2. Nájomné je splatné štvrtročne vopred najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroku, na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného vo výške a v lehotách podľa ods. 1 a 2 tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s plnením tejto povinnosti.

Čl. IV

Dohoda o zaplatení peňažnej náhrady z titulu bezdôvodného obohatenia

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú náhradu za vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré predstavuje užívanie pozemku ČKN parcelné číslo 500/4, katastrálne územie Lamač bez platného právneho titulu, t.j. užívanie bez právneho dôvodu, v čase od 01.01.2013 do 30.09.2014.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že:
 - a) nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú náhradu za vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2013 vo výške 8610 EUR, slovom osemtisícšesťstodesať eur,
 - b) nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú náhradu za vydanie bezdôvodného obohatenia za vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2014 do 30.09.2014 vo výške 6457,50 EUR, slovom šesťtisícštyristopäťdesiatšedem eur a päťdesiat eurocentov.
3. Prenajímateľ a nájomca zhodne vyhlasujú, že vychádzali spoločne pri právnom posudení veci zo skutočnosti, že sa nájomcovi vo vzťahu k bezplatnému užívaniu pozemku ČKN parcelné číslo 500/4, katastrálne územie Lamač, v čase od 01.01.2013 do 30.09.2014, ktorého správcom je prenajímateľ, neznížili aktíva hocí inak, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia, by sa majetkový stav nájomcu zmenšil, pretože za prijaté plnenie by nájomca musel poskytovať prenajímateľovi náhradu, v tomto prípade vo výške nájomného za užívanie pozemku ČKN parcelné číslo 500/4, katastrálne územie Lamač.

4. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi peňažnú náhradu za vydanie bezdôvodného oboliatenia za obdobie od 01.01.2013 do 30.09.2014 vyčíslenú v Čl. IV bod 2 písm. a) a písm. b) tejto zmluvy, spolu vo výške 15 067,50 EUR, slovom pätnásťtisiešesťdesiatšedem eur a päťdesiat eurocentov, najneskôr do tridsiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na jeho účet v banke, ktorý je uvedený v tejto zmluve.

Čl. V

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov - od 01.10.2014 do 30.09.2019.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa naň vzťahujú a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením, znehodnotením a zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu a znášať náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava Lamač v platnom znení týkajúce sa najmä, nie však výlučne, dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade záujmu prenechať stavbu „Minitrznica Lamač“ špecifikovanú v čl. I ods. 2 tejto zmluvy do užívania tretej osobe, z ktorého titulu by tretia osoba užívala predmet nájmu, oznámí túto skutočnosť prenajímateľovi písomne vopred najneskôr 30 dní pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy. V oznámení je nájomca povinný označiť tretiu osobu a plánovaný spôsob užívania stavby „Minitrznica Lamač“ a predmetu nájmu tretou osobou. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednoročného nájomného podľa článku III ods. 1 tejto zmluvy.

Čl. VII

Predkupné právo

1. Nájomca sa zaväzuje v prípade záujmu predat' stavbu „Minitrznica Lamač“ špecifikovanú v čl. I ods. 2 tejto zmluvy túto písomne ponúknuť prenajímateľovi na predaj. Ponuka musí obsahovať kúpnu cenu a ďalšie podmienky predaja. Ak nájomcovi nie je doručený písomný akcept návrhu zo strany prenajímateľa do 60 dní odo dňa, keď bola prenajímateľovi doručená písomná ponuka na realizáciu predkupného práva, platí, že prenajímateľ ponuku odmietol a nemá záujem na uzavretí kúpnej zmluvy.

2. Prenajímateľ nadobúda predkupné právo k stavbe „Minitržnica Lamač“ špecifikovanej v čl. I ods. 2 tejto zmluvy vkladom do katastra nehnuteľnosti.
3. V prípade porušenia predkupného práva zo strany nájomcu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednoročného nájomného podľa článku III ods. 1 tejto zmluvy.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa skončí uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. IV tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy, môžu zmluvne strany skončiť nájomnú zmluvu písomnou dohodou.
3. Prenajímateľ môže skončiť túto zmluvu aj vypoveďou s výpovednou lehotou 1 mesiac, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného dlhšie ako 30 dní,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom vymedzeným v čl. II tejto zmluvy,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca poruší notifikačnú povinnosť podľa čl. V ods. 4 tejto zmluvy,
 - e) nájomca prenechá stavbu „Minitržnica Lamač“ do užívania tretej osobe čím umožní užívanie predmetu nájmu treťou osobou,
 - f) nájomca je v likvidácii alebo bol na neho vyhlásený konkurz.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať písomnou vypoveďou s výpovednou lehotou šesť mesiacov výlučne pre prípad, ak prevedie vlastnícke právo k stavbe „Minitržnica Lamač“, súpisné číslo 6518, zapísanej na LV č. 2029 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, ktorá je postavená na predmete nájmu na tretiu osobu.
5. Výpovedná lehota podľa ods. 3 a ods.4 tohto článku začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať výlučne na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.
4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce zo zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne, vo forme doporučeného listu s doručenkou alebo odovzdané osobne, na adresu uvedenú na tejto zmluve a v prípade, že v budúcnosti dôjde k zmene adresy zmluvnej strany, tak na adresu zmluvnej strany oznámenú druhej zmluvnej strane v danom čase. V prípade poštového styku sa za deň uplatnenia nároku

považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely dohody splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, a to v posledný deň odbernej lehoty, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.

5. V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v znení č. 84/2014 Z.z.) štatutárne orgány oboch zmluvných strán podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rámci identifikácie zmluvných strán, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Poskytnutý súhlas so spracovaním osobných údajov štatutárnych orgánov zmluvných strán platí počas celej doby záväzkového vzťahu založeného touto zmluvou.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a bez akéhokoľvek nátlaku podpísali, pričom ich vôľa uzatvoriť túto zmluvu je slobodná a vážna, určitá a zrozumiteľná.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Peter Šramko

starosta

Mestská časť Bratislava - Lamač

.....
Ing. Josef Binar

OLBENA s. r. o.



Mestská časť Bratislava – Lamač

Zverejnenie zámeru pri prevodoch vlastníctva a nájmoch majetku obce

Mestská časť Bratislava – Lamač v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) touto formou zverejňuje svoj zámer prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa pozemok parc. č. 500/4 o výmere 287 m², k. ú. Lamač, zapísaný na LV č. 1 a to spol. Olbena s. r. o., L. Svobodu 2689/80, 058 01 Poprad.

V Bratislave, dňa 26.08.2014



Ing. Peter Šramko

starosta

Vyvesené: 26.08.2014

Zvesené: 10.09.2014