

mestská časť Bratislava – Dúbravka

Materiál na 10. zasadnutie
miestnej rady
dňa 08.06.2021

Návrh

na nájom pozemkov parc. č. 3058/9, 8, 7 spolu vo výmere 177 m² a parc. č. 3058/59, 61, 63 spolu vo výmere 67 m² v k. ú. Dúbravka na Trhovej ulici spoločnosti NICE DAY, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie
legislatívnoprávnej,
mandátovej a hospodárenia
s majetkom zo dňa 27.05.2021
4. Stanovisko ekonomickej komisie
zo dňa 02.06.2021
5. Výpoveď zmluvy č. 142/2006
6. Kúpna zmluva
7. Kópia z katastrálnej mapy

Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Pecen
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

nájom pozemkov parc. č. 3058/9, parc. č. 3058/8 a parc. č. 3058/7 v k. ú. Dúbravka pod obchodnými priestormi na Trhovej ulici spolu vo výmere 177 m², za nájomné vo výške 16 Eur/m²/rok, (spolu **2 832,- EUR ročne**) a nájom pozemkov parc. č. 3058/27, 28 a 29 v k. ú. Dúbravka pod terasou spolu vo výmere 67 m², za nájomné vo výške 12 EUR/m²/rok, (spolu **804,- EUR ročne**), t. z. spolu za celý predmet nájmu vo výške **3 636,- EUR ročne**, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spoločnosti **NICE DAY, s.r.o.** na dobu neurčitú s podmienkami, že:

1. Nájomná zmluva bude podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomca doplatí sumu vo výške alikvotnej časti nájomného za užívanie pozemkov za obdobie odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbe ležiacej na uvedených pozemkoch až po dobu uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Dôvodová správa

Skutkový stav:

Listom zo dňa 05.02.2021 podal konateľ spoločnosti EUPHORIA GASTRO, s.r.o. (prevádzkovateľ reštaurácie Pizza Mizza) výpoveď zmluvy č. 142/2006 o nájme pozemkov, predmetom ktorej bol nájom pozemkov v k. ú. Dúbravka na Trhovej ulici:

- parc. č. 3058/9 vo výmere 88 m²,
- parc. č. 3058/8 vo výmere 44 m²,
- parc. č. 3058/7 vo výmere 45 m².

Pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka zverovacím protokolom č. 21/96 ku dňu 12.9.1996 a sú zapísané na LV č. 1381.

Pozemky sa nachádzajú pod stavbami súp. č. 3371, 3370 a 3339 (bývalou reštauráciou PIZZA MIZZA), ktorú spoločnosť EUPHORIA GASTRO, s. r. o. predala novému nadobúdateľovi - spoločnosti NICE Day, s.r.o..

Dňa 25.02.2021 Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva k stavbe súp. č. 3371 na parcele 3058/7, k stavbe súp. č. 3370 na parcele č. 3058/8 a stavbe súp. č. 3339 na parc. č. 3058/9 na nového nadobúdateľa – spoločnosť NICE Day, s.r.o.. K tomuto dňu bol dohodou ukončený nájomný vzťah k pozemkom pod stavbou so spoločnosťou EUPHORIA GASTRO, s.r.o..

Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné vysporiadať vzťah **k pozemkom pod stavbou/stavbami** vo vlastníctve NICE DAY, s. r. o.. Stavba bude využívaná ako reštauračné zariadenie.

Zároveň je potrebné vysporiadať pozemky parc. č. 3058/27, parc. č. 3058/28 a parc. č. 3058/29 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 67 m², na ktorých je **terasa k reštauračnému zariadeniu**. Pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy – zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Nájomné za pozemky je stanovené nasledovne:

- pozemky pod stavbou vo výške **16,00 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere 177 m² predstavuje sumu **2 832,- EUR/rok** a
- pozemky pod terasou vo výške **12,00 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere terasy 67 m² predstavuje sumu **804,- EUR/rok**.

Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje sumu **3 636,- EUR ročne** a je stanovené na základe schváleného sadzobníka cien tvoriaceho prílohu zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, schváleného miestnym zastupiteľstvom Uznesením č. 288/2018 zo dňa 17.04.2018. V cene nájmu nie sú započítané zálohové platby za služby spojené s nájmom.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Spoločnosť NICE DAY, s.r.o. je výlučným vlastníkom stavieb stojacich na pozemkoch, ktoré je potrebné vysporiadať prostredníctvom nájmu.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

nájom pozemkov parc. č. 3058/9, parc. č. 3058/8 a parc. č. 3058/7 v k. ú. Dúbravka pod obchodnými priestormi na Trhovej ulici spolu vo výmere 177 m², a nájom pozemkov parc. č. 3058/27, 28 a 29 v k. ú. Dúbravka pod terasou spolu vo výmere 67 m² spoločnosti NICE DAY, s.r.o. na dobu neurčitú, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie

Prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanovisko ekonomickej komisie:

Ekonomická komisia **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

nájom pozemkov parc. č. 3058/9, parc. č. 3058/8 a parc. č. 3058/7 v k. ú. Dúbravka pod obchodnými priestormi na Trhovej ulici spolu vo výmere 177 m², a nájom pozemkov parc. č. 3058/27, 28 a 29 v k. ú. Dúbravka pod terasou spolu vo výmere 67 m² spoločnosti NICE DAY, s.r.o. na dobu neurčitú, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie

Prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržal sa: 0

MP

Miestny úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	11-02-2021
Číslo záznamu:	2015/P/1
Prílohy/listy:	3P

Adresát

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka
odd.majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná č.2, 844 02 Bratislava

Vec: Výpoveď zmluvy č.142/2006 o prenájme pozemkov

Nájomca:

EUPHORIA GASTRO s r.o.
Trhová 21-24,841 01 Bratislava
(IČO): 35824484

Prenajímateľ:

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2241/2 Bratislava 844 02
odd.majetkovoprávne a legislatívne

Na Základe zmluvy č.142/2006 o prenájme pozemkov uzavretej medzi prenájomcom a nájomcom zo dňa:19.09.2006 vznikol prenájom pozemkov: **parc.č.3058/9 o výmere 88m2 - parc.č.3058/8 o výmere 44m2 - parc.č.3058/7 o výmere 45m2 - parc.č.3058/3 časť pozemku.**

Týmto vypovedám nájomný vzťah na vyššie uvedené pozemky k 25.01.2021

Prílohy:List vlastníctva

Kúpna zmluva

Bankový výpis

V Bratislave dňa:05.02.2021

podpis nájomca

EUPHORIA GASTRO

Trhová 21-24, 841 01 Bratislava
IČO: 35824484, IČ DPH:SK 2021603683

V 2228/2021

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

PREDÁVAJÚCI:

EUPHORIA GASTRO s.r.o.

zastúpenie: Marek Kriška – konateľ

sídlo: Trhová 21-24, 841 01 Bratislava

IČO: 35 824 484

DIČ DPH: SK2021603683

Zapísaný o OR OS BA I. vložka 25339/B, oddiel Sro

/ ďalej len predávajúci na strane jednej /

a

KUPUJÚCI:

NICE DAY, s.r.o.

zastúpenie: Guangwei Zhang – konateľ

sídlo: Námestie slobody 3114/21A, 022 01 Čadca

IČO: 46 642 463

DIČ DPH: SK2023503053

Zapísaný o OR OS Žilina, vložka 56575/L, oddiel Sro

/ďalej len kupujúci na strane druhej /

sa dňa 18.01.2021 dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy, ktorú uzatvárajú dobrovoľne, slobodne, vážne, bez skutkového a právneho omylu pri plnej spôsobilosti k právnym úkonom

n a s l e d o v n e :

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prevod vlastníctva nasledujúcich nehnuteľností:

a.) na LV č. 4416, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava IV, obec BA m .č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to:

stavba s popisom stavby Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 24, so súpisným č. 3371, ktorá je postavená na pozemku, parcela registra „C“, s par. číslom 3058/7, v podiele 1/1, t. j. vcelku,

b.) na LV č. 4417, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava IV, obec BA m .č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to:

stavba s popisom stavby Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 23, so súpisným č. 3370, ktorá je postavená na pozemku, parcela registra „C“, s par. číslom 3058/8, v podiele 1/1, t. j. vcelku

c.) na LV č. 4268, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava IV, obec BA m .č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka a to:

stavba s popisom stavby Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 21, 22, so súpisným č. 3339, ktorá je postavená na pozemku, parcela registra „C“, s par. číslom 3058/9, v podiele 1/1, t. j. vcelku,

(ďalej len „nehnuteľnosti“).

Článok II

Technický stav

1. Kupujúci sa oboznámil s technickým a právnym stavom nehnuteľností, ich vnútorným vybavením a pozemku na ktorom stojí, tento stav je mu na základe osobnej obhliadky dobre známy, berie ho na vedomie, súhlasí s ním a v tomto stave ho kupuje a preberá.

Článok III

Popis stavby

1. Stavby, Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 24, so súpisným č. 3371, Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 23, so súpisným č. 3370 a Trhovisko-Polianka, blok D-priestor 21, 22, so súpisným č. 3339, je spojený priestor pre reštauráciu „Pizza Mizza“. Na 1. NP sa nachádza reštaurácia s barom, dámske a pánske WC, kuchyňa, chladiarenská miestnosť, mraziarenská miestnosť, WC pre zamestnancov, miestnosť pre upratovačku a chodba. Na 2. NP sa nachádza chodba, kancelária, miestnosť pre personál, WC, sprcha a tri sklady. Celková podlahová plocha je 221,35 m² (1. NP 153,88 m² a 2. NP 67,47 m²).
2. Súčasťou stavieb je jej vnútorné vybavenie a to : rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody a rozvody kanalizácie a príslušné zriaďovacie predmety.

Článok IV

Cena stavby

1. Predávajúci predáva uvedené nehnuteľnosť pod článkom I ods. 1 so všetkým zákonným príslušenstvom, so všetkými právami a povinnosťami tak, ako sám predávanú nehnuteľnosť užíval kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva

účtu: _____, z prostriedkov čerpaného úveru a to bezodkladne po splnení podmienok stanovených pre čerpanie úveru, najneskôr v lehote 15 dní od podpisu tejto zmluvy.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Predávajúci fyzicky uvoľní nehnuteľnosť uvedenú v článku I. bod 1. tejto zmluvy a odovzdá kľúče od tejto nehnuteľnosti kupujúcemu v deň zaplattenia celej kúpnej ceny.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania predmetu prevodu kupujúcemu má vyrovnané všetky poplatky spojené s užívaním predmetu prevodu a to poplatky za spotrebu elektrickej energie, OLO, vodu a miestnu daň.
3. Pri odovzdávaní predmetu prevodu predávajúci a kupujúci spíšu Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí, ktorá bude obsahovať aj odpočty meracích zariadení (energie a vody) a ich číselné označenia.
4. Predávajúci a kupujúci sa zaväzujú spoločne sa odhlásiť a prihlásiť k odberu elektrickej energie a vody.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1.
 - a.) Predávajúci vyhlasuje, že na predávanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy a súčasne predávajúci čestne vyhlasuje, že mu nie sú známe také závady a skutočnosti týkajúce sa predmetu prevodu, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
 - b.) Kupujúci vyhlasuje, že mu je stav nehnuteľnosti známy a v takomto stave ju kupuje.
 - c.) Kupujúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy splnil za účelom úhrady tretej časti kúpnej ceny všetky podmienky čerpania úveru s výnimkou podmienok, ktoré výslovne súvisia s katastrálnym konaním o podaní návrhu na vklad záložného práva na príslušný kataster nehnuteľností.
 - d.) Vlastníctvo nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho dňom zápisu na Okresnom úrade Bratislava, odbor katastrálny, pre obec BA – m. č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, okres Bratislava IV.
 - e.) Účastníci berú na vedomie, že podpisom tejto zmluvy sú svojimi prejavmi viazaní až do právoplatnosti zmluvy jej registráciou.
 - f.) Návrh na vklad sa uskutoční zo strany predávajúceho do 15 dní po podpise tejto zmluvy za podmienky úhrady kúpnej ceny v celom rozsahu, inak do 5 dní odo dňa úhrady kúpnej ceny v celom rozsahu.

- g.) Súčasne kupujúci a predávajúci prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, sú spôsobilí vykonávať právne úkony, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- h.) V súvislosti s predmetom kúpy a vlastníckym právom predávajúceho nie je vedený žiadny súdny spor, ani správne konanie k predmetu kúpy a nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu týchto konaní.
- i.) Na majetok predávajúceho nezačalo exekučné konanie, alebo výkon rozhodnutia.
- j.) Nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, vyhlásený konkurz alebo povolené vyrovnanie viažúce sa k predmetu prevodu.
- k.) Nejestvuje iné zákonné alebo zmluvné predkupné právo k predmetu kúpy.
- l.) Predmet prevodu nie je získaný trestnou činnosťou.
- m.) K predmetu prevodu nemajú žiadne práva tretie osoby a ani nie sú urobené žiadne opatrenia a kroky zo strany predávajúceho k zriadeniu akýchkoľvek takýchto práv.
- n.) Predávajúci oboznámil kupujúceho, že správu predajných stánkov na Trhovej ul. zabezpečuje správca: ORMIS, s.r.o., Plachého 7, 841 02 Bratislava 841.

- 2. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje kupujúcemu, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je pravdivý stav uvedený v bode 1. tohto článku a súčasne sa zaväzuje, že tento stav pretrvá bez zmien do momentu právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor katastrálny o povolení vkladu vlastníckych práv kupujúceho k predmetu prevodu.
- 3. Predávajúci sa zaväzuje zdržať akýchkoľvek konaní, od momentu podpisu tejto zmluvy do momentu právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor katastrálny o povolení vkladu vlastníckych práv kupujúceho k predmetu prevodu, ktoré by boli v rozpore s vyhlásením v bode 1. a 2. tohto článku.
- 4. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy zaväzujú v rovnakom rozsahu a obsahu všetkých právnych nástupcov, tak na strane predávajúceho ako i na strane kupujúceho.
- 5. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli na nasledovnom platení poplatkov a výdavkov:
 - a/ predávajúci zabezpečí vyhotovenie všetkých právnych zmlúv a úkonov súvisiacich s predajom uvedenej nehnuteľnosti vrátane Návrhu na vklad a Kúpnej zmluvy.
 - b/ Kupujúci uhradí poplatky spojené s Vkladom vlastníckeho práva do Katastra.
- 6. Predávajúci sa zaväzuje, že po podpise tejto Zmluvy, už neuzavrie na predmetnú nehnuteľnosť žiadnu Zmluvu o prevode vlastníctva, Kúpnu zmluvu ani inú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve či Dohodu resp. iný záväzok s treťou osobou, v súvislosti s predmetnou nehnuteľnosťou, ktorý by uvedenú nehnuteľnosť zaťažil, obmedzil a tým znížil jej hodnotu s výnimkou zriadenia záložného práva k nehnuteľnosti v prospech financujúcej banky Kupujúceho za účelom úhrady tretej časti kúpnej ceny.
- 7. V prípade, že príslušný Okresný úrad Bratislava, odbor katastrálny preruší konanie o Návrhu vkladu vlastníckych práv kupujúceho k predmetu kúpy podľa §31 Katastrálneho zákona, Predávajúci a Kupujúci sa zaväzujú odstrániť nedostatky Návrhu na vklad vlastníckych práv kupujúceho k predmetu kúpy. V prípade, že Predávajúci a/alebo Kupujúci v primeranej lehote nedostatky zodpovedajúcemu budúcemu úkonu neodstráni, Kupujúci i Predávajúci má

- právo od Zmluvy odstúpiť pričom zmluvné strany sú povinné vydať si navzájom všetky poskytované plnenia.
8. V prípade, že Okresný úrad Bratislava, odbor katastrálny zamietne Povolenie návrhu na vklad vlastníckych práva prospech kupujúceho k predmetu kúpy podľa §31b Katastrálneho zákona, Zmluva sa od počiatku ruší a zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť novú bezchybnú Zmluvu.
 9. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť na výzvu kupujúceho súčinnosť na úkony, ktoré súvisia so zabezpečením úveru a to podpis záložnej zmluvy na nehnuteľnosti.
 10. V prípade, ak dôjde k omeškaniu s úhradou ktorejkoľvek časti kúpnej ceny, predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. V takom prípade je kupujúci povinný zabezpečiť, aby zo strany financujúcej banky kupujúceho došlo bezodkladne k späťvzatiu návrhu na vklad záložného práva k nehnuteľnosti, resp. k zániku záložného práva financujúcej banky kupujúceho k nehnuteľnosti, ak bol jeho vklad povolený.

Článok VIII

Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne do svojho výlučného vlastníctva predmet prevodu dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účastníci tejto zmluvy sa oboznámili s jej obsahom a prehlasujú, že sa zhoduje s prejavom ich slobodnej vôle a na znak súhlasu túto zmluvu podpísali.
2. Kupujúci a predávajúci vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
3. Účastníci Zmluvy berú na vedomie, že sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní až do povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti príslušným Okresným úradom katastrálny odbor.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch v slovenskom jazyku, 2 rovnopisy pre Okresný úrad, katastrálny odbor, 1 x Predávajúci, 1 x Kupujúci a 1x banka. Kupujúci súhlasí, že všetky rovnopisy tejto zmluvy zostanú po podpise tejto zmluvy v rukách predávajúceho, s tým, že predávajúci zabezpečí doručenie 1 x rovnopisu banke bezodkladne po podpise tejto zmluvy, 2 rovnopisov na Okresný úrad, katastrálny odbor po úhrade celej kúpnej ceny a 1 rovnopis kupujúcemu po úhrade celej kúpnej ceny.
5. Túto Zmluvu je možné meniť len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
6. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne či písomné dojednania alebo predchádzajúce dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy a jeho plnenia.

7. Zmluvné strany si budú poskytovať až do prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech kupujúceho všetku potrebnú súčinnosť, najmä pri konaní o Vklade na príslušnom Okresnom úrade odbor katastrálny.
8. Kupujúci a Predávajúci zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Bratislava 18.01.2021

PREDÁVAJÚCI

..... KUPUJÚCI: .

.....

3059



3026/16