



Materiál

na zasadnutie miestnej rady

a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 09.05.2017

dňa 16.05.2017

## N Á V R H

na nájom nebytového priestoru na ulici Nedbalova č. 19 v Bratislave  
ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

### **Predkladateľ:**

JUDr. Peter Jesenský  
prednosta miestneho úradu

### **Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava-Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

### **Zodpovedný:**

Ing. Andrea Mihaliková  
vedúca oddelenia  
majetkového

### **Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

### **Spracovateľ:**

Mgr. Michaela Malinová  
vedúca referátu majetkového

### **Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- výpis z ORSR
- žiadosť nájomcu

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

### A) s c h v a ľ u j e

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru č. 12 - NP32** o celkovej výmere 71,92 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu Nedbalova č. 19 v Bratislave, súpisné číslo 460, na ulici Nedbalova, číslo vchodu 19, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parcela č. 94/1 a parcela č. 94/2, katastrálne územie Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 6216, do nájmu spoločnosti: BOKA, spol. s r.o., so sídlom Lesná č. 628/2, 949 01 Nitra, IČO: 35 720 875, a to za nasledovných podmienok:

1. doba nájmu: neurčitá
2. výška nájomného: 13 808,64 Eur/rok t.j. 16,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac a náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru
3. účel nájmu: využitie predmetu nájmu pre podnikateľské aktivity nájomcu, zamerané na maloobchodný predaj , ako aj pre administratívne a kancelárske účely v súvislosti s podnikateľskou aktivitou.

### B) k o n š t a t u j e

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že schválenie nájmu nebytového priestoru na ďalšie obdobie v prospech daného nájomcu je efektívnou voľbou pre zabezpečenie primeranej, spoľahlivej a pravidelnej finančnej rentability, a to aj vzhľadom na doterajšie skúsenosti a vzájomnú spoluprácu s nájomcom. Žiadateľ je dlhodobým nájomcom nebytového priestoru, riadne a včas si plní svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je primeraná súčasným trhovým podmienkam vzhľadom na účel a súčasné využívanie nebytového priestoru, ako aj vzhľadom na danú lokalitu.

## D ō v o d o v á   s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto má zverený do správy **nebytový priestor č. 12 - NP32** o celkovej výmere 71,92 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Nedbalova č.19 v Bratislave , súpisné číslo 460, na ulici Nedbalova, číslo vchodu 19, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parcela č. 94/1 a parcela č. 94/2, katastrálne územie Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 6216.

Daný nebytový priestor užíva spoločnosť BOKA, spol. s r.o., so sídlom: Lesná č. 628/2, 949 01 Bratislava, IČO: 35 720 875 (ďalej len "nájomca"), a to na základe a v súlade s Nájomnou zmluvou č. 101/2002 zo dňa 17.9.2002 v znení dodatkov č. 1,2. Účelom nájmu je využitie predmetu nájmu pre podnikateľské aktivity nájomcu, zamerané na maloobchodný predaj a gastronomické služby. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať aj pre administratívne a kancelárske priestory v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou.

Na základe Nájomnej zmluvy č. 101/2002 zo dňa 17.9.2002 (ďalej len "nájomná zmluva") má nájomca v nájme nebytový priestor č. 12 - NP32 o celkovej výmere 71,92 m<sup>2</sup>, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a nachádza sa na prízemí bytového domu Nedbalova č.19 v Bratislave , súpisné číslo 460, katastrálne územie Staré Mesto. Nájomná zmluva bola uzatvorená medzi Správou služieb diplomatického zboru, a.s. ako prenajímateľom (ďalej len "pôvodný prenajímateľ") a nájomcom.

Pôvodný prenajímateľ bol oprávnený uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu na základe Zmluvy o postúpení výkonu funkcie - oprávnení a povinností prenajímateľa bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.4.1994 v znení neskorších dodatkov. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto postúpila na základe Zmluvy o postúpení výkonu funkcie - oprávnení a povinností prenajímateľa bytov a nebytových priestorov na právneho predchodcu t.j. Správu služieb diplomatického zboru, a.s. právo na uzatváranie nájomných zmlúv na byty a nebytové priestory mestskej časti.

Nájomná zmluva bola následne zmenená a doplnená dodatkom č. 1 zo dňa 25.8.2010 v súlade s Čl. 3 bodu 2 Dohody o čiastočnom ukončení zmluvy o postúpení výkonu funkcie - oprávnení a povinností prenajímateľa bytov a nebytových priestorov a o vysporiadaní práv a povinností zmluvných strán, podľa ktorého mestská časť Bratislava-Staré Mesto vstúpila do pôvodnej nájomnej zmluvy ako prenajímateľ s tým, že garantuje rozsah práv a povinností nájomcu podľa nájomnej zmluvy.

Vzhľadom na skutočnosť, že zmluvné strany, aj neskôr, prejavili vôľu pokračovať v nájme nebytového priestoru v prospech nájomcu, uzatvorila mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľ s nájomcom dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve zo dňa 15.6.2011. Predmetom dodatku č. 2 k Nájomnej zmluve bolo predĺženie doby nájmu do 25.4.2016 a stanovenie a nová úprava platobného režimu vrátane zvýšenia nájomného.

Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vo výške 13 436,15 Eur/rok t.j. 15,56 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto neeviduje v súčasnom období voči nájomcovi žiadnu pohľadávku ani nevysporiadané finančné záväzky. Nájomca si vždy riadne a včas plní platobné povinnosti voči prenajímateľovi.

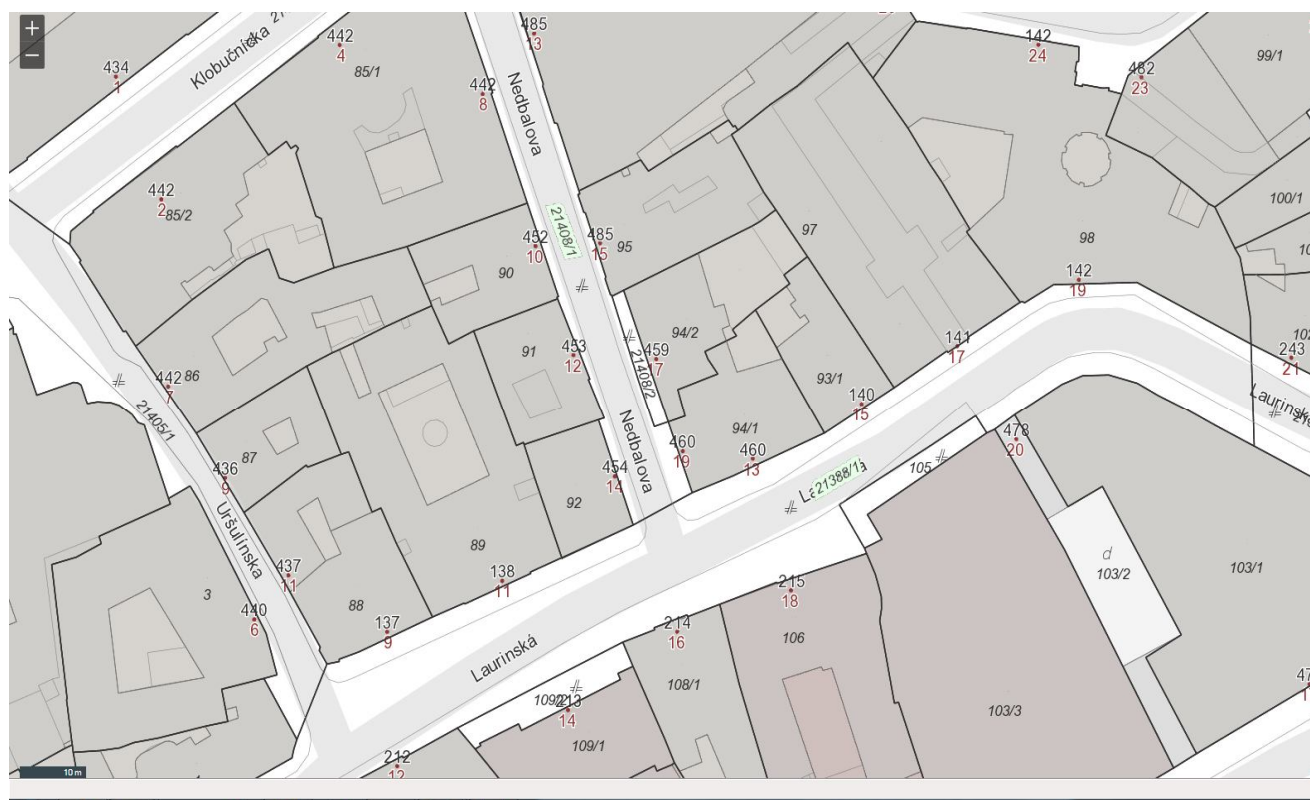
Doba nájmu je určitá, t.j. **do 25.4.2016**. Nájomcovi sa doba nájmu predĺžila o jeden rok v zmysle § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník.

Listom zo dňa 17.2.2017 nájomca požiadal o ďalšie predĺženie doby nájmu nebytového priestoru. Nájomca bol písomne upovedomený, že o schválení a príp. predĺžení doby nájmu na ďalšie obdobie rozhodne Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

V predkladanom návrhu a materiáli narhujeme upraviť výšku nájmu na sumu 16,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac t.j. 13 808,64 Eur/rok. Rovnako navrhujeme upraviť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú.

Nájom nebytového priestoru sa schvaľuje v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa a na jeho schválenie je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Materiál bol prerokovaný aj na zasadnutí Komisie pre nakladanie s majetkom a financie dňa 4.5.2017.



## MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**  
NA INTERNETE

Microsoft

DITEC




Slovensky | English

**Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Nitra****Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 38037/N

Obchodné meno:	BOKA, spol. s r.o.	(od: 19.06.1997)
Sídlo:	Lesná 628/2 Nitra 949 01	(od: 19.07.2014)
IČO:	35 720 875	(od: 19.06.1997)
Deň zápisu:	19.06.1997	(od: 19.06.1997)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 19.06.1997)
Predmet činnosti:	obchodná činnosť v rozsahu voľnej živnosti /maloobchod/ obchodná činnosť v rozsahu voľnej živnosti /veľkoobchod/ sprostredkovateľská činnosť	(od: 19.06.1997) (od: 19.06.1997) (od: 19.06.1997)
Spoločníci:	<u>Ivan Záhon</u> Dvorčanská 389/15 Nitra 949 05	(od: 19.07.2014)
Výška vkladu každého spoločníka:	Ivan Záhon Vklad: 99 582 EUR Splatené: 99 582 EUR	(od: 19.07.2014)
Štatutárny orgán:	konateľ <u>Ivan Záhon</u> Dvorčanská 389/15 Nitra 949 05 Vznik funkcie: 11.07.2014	(od: 09.09.2004) (od: 19.07.2014)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú konatelia samostatne a to tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí ktorýkoľvek z konateľov svoj podpis.	(od: 09.09.2004)
Základné imanie:	99 582 EUR Rozsah splatenia: 99 582 EUR	(od: 29.05.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice č. N 39/97, Nz 33/97 zo dňa 27.5.97 v zmysle ust. §§ 57,105-153 Zák.č. 513/91 Zb. Starý spis: S.r.o. 21955 Dodatok č. 1 k zakladateľskej listine vo forme notárskej zápisnice N 701/98, Nz 698/98 zo dňa 23.7.1998 a dodatok č. 2 k zakladateľskej listine vo forme notárskej zápisnice N 1027/98, Nz 1023/98 zo dňa 7.10.1998 v súlade so Zák.č. 11/1998 Z.z. Zápisnica z valného zhromaždenia dňa 19.8.2004 a dodatok č. 3 k zakladateľskej listine zo dňa 24.8.2004. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 11.07.2014.	(od: 19.06.1997) (od: 26.02.1999) (od: 09.09.2004) (od: 19.07.2014)
Dátum aktualizácie údajov:	24.02.2017	
Dátum výpisu:	27.02.2017	

[O obchodnom registri SR](#) | [Návod na používanie ORI](#) | [Naša adresa](#) 

[Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla  
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby](#)

[Aktuálne zmeny](#) | [Informácie o registrových súdoch](#)  
[Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra](#)

BOKA, spol. s r.o., so sídlom Lesná 628/2 , 949 01 Nitra, DIČ/IČ DPH:SK2020241575

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	17 -02- 2017 2
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	8753 ČÍSLO SPISU:
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto  
Vajanského nábrežie 3,  
814 21 Bratislava

**Vec:** žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Spoločnosť BOKA, spol. s r.o., so sídlom Lesná 628/2, Nitra, zastúpená konateľom spoločnosti, Ivanom Záhonom, Vás týmto žiada o predĺženie nájomnej zmluvy zo dňa 17.09.2002, predmetom ktorej je prenájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí v bytovom objekte situovanom v Bratislave na Laurinskej ul. č. 13 – Nedbalovej ul. č.19 o výmere 73m2 zapísaný na LV č. 6216 pre k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava, okres Bratislava /ďalej ako „nájomná zmluva“/. Ustanovenia nájomnej zmluvy boli neskôr zmenené aj dodatkom č. 2 /č. 162/2011/ zo dňa 15.06.2011.

S pozdravom

V Nitre, dňa 15.2.2017



Ivan Záhon

konateľ spoločnosti BOKA, spol. s r.o.