Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 20.06.2017
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 27.06.2017

N Á V R H

na schválenie Dohody o určení výšky nákladov týkajúcej sa štandardných nákladov rekonštrukcie nebytového priestoru na ulici Zelená č. 1,3 v Bratislave podľa Zmluvy č. 157/2009/322 o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.3.2009 v znení dodatkov

---

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

Bratislava, jún 2017

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

uzavretie Dohody o určení výšky nákladov týkajúcich sa stavebných úprav a udržiavacích prác nebytového priestoru (ďalej len „Dohoda“) nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu Zelená č. 1,3 v Bratislave, súpisné číslo 357, na ulici Zelená, číslo vchodu 3, postaveného na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 332/4 a parcela č. 332/5, katastrálne územie Staré Mesto, ktoré užíva v súlade so Zmluvou č. 157/2009/322 o nájme nebytových priestorov v znení neskorších dodatkov nájomca - spoločnosť JUMAMI, s.r.o., s podmienkami:

1. mestská časť Bratislava-Staré Mesto sa bude podieľať na nákladoch vynaložených nájomcom na stavebné úpravy a udržiavacie práce na nebytovom priestore sumou 77 719,34 EUR, rozsah ktorý zodpovedá trvalému technickému zhodnoteniu predmetu nájmu,
2. suma podľa bodu 1 bude nájomcovi refundovaná spôsobom poskytnutia zľavy z nájomného vo výške 50%, a to počnúc dňom 01.07.2016,
3. každá ďalšia investícia vynaložená nájomcom na stavebné, rekonštrukčné a udržiavacie práce na nebytovom priestore bude výlučne a len na vlastné náklady nájomcu bez nároku na ich náhradu, príp. poskytnutia ďalšej akejkoľvek zľavy na nájomnom.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len "mestská časť") ako prenajímateľ uzatvorila so spoločnosťou JUMAMI s. r. o. ako nájomcom dňa 31.03.2009 Zmluvu č. 157/2009/322 o nájme nebytových priestorov (ďalej len "Zmluva"), na základe ktorej mestská časť prenechala odplatne spoločnosti JUMAMI s. r. o. nebytový priestor v celkovej výmere 103,50 m^2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. 357, postaveného na pozemku parc. č. 332/4 a 332/5, na ulici Zelená č. 3 v Bratislave (ďalej len "nebytový priestor"). Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 10, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto.

Nebytový priestor, v zmysle čl. III bod 1. Zmluvy, **v čase uzatvorenia Zmluvy nebol užívaniaschopný a dohodnutému účelu (gastronomická prevádzka a kokteilový bar) mohol slúžiť len po vykonaní nevyhnutných rekonštrukčných udržiavacích prác.**

Spoločnosť JUMAMI s. r. o. sa v zmysle čl. III bod 4. Zmluvy **zaviazala vykonať udržiavacie a stavebné úpravy v nebytovom priestore na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od mestskej časti**, **za čo mestská časť poskytla spoločnosti JUMAMI s. r. o. podľa čl. II bod 2. ochranu vloženej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného Zmluvou do 31.03.2014** (ďalej len "Ochranná lehota"). Spoločnosť JUMAMI s. r. o. sa zároveň zaviazala, že po uplynutí Ochrannej lehoty nebude v prípade skončenia nájmu požadovať od mestskej časti náhradu vloženej investície. Podľa čl. II bod 2. Zmluvy môže mestská časť v Ochrannej lehote vypovedať Zmluvu len z dôvodu podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, teda z dôvodov, z ktorých je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú.

V zmysle čl. IV bod 1. a 2. Zmluvy bola spoločnosť JUMAMI s. r. o. povinná v období od 01.04.2009 do 31.12.2009 platiť nájomné v celkovej výške 256,00 Eur (3,30 Eur/ m^2/rok) a následne od 01.01.2010 nájomné vo výške 20 660,40 Eur/ročne, splatné štvrťročne vo výške 5 165,10 Eur.

DODATOK č. 1 k Zmluve
Z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, a ktorý v čase podpisu Zmluvy vyžadoval predpokladanú investíciu do rekonštrukcie nebytového priestoru v hodnote min. 130 000,- Eur, požiadala spoločnosť JUMAMI s. r. o. listom zo dňa 08.10.2009 označeným ako VEC: Oznámenie zmien a návrh na uzavretie dodatku č. 1 k Zmluve č. 157/2009/322 k Zmluve s predĺžením provizórneho nájomného pre predĺženie termínu rekonštrukcie. V predmetnom liste zároveň spoločnosť JUMAMI s. r. o. poukázala na prebiehajúce rekonštrukčné práce v susednom nebytovom priestore v hodnote približne 70 000, - Eur, ktoré na základe Zmluvy č. 158/2009/322 zo dňa 31.03.2009 užívala v tom čase spoločnosť JUMAKU s. r. o., ktorá bola v tom čase jediným spoločníkom v spoločnosti JUMAMI s. r. o., pričom na základe vykonaných a plánovaných rekonštrukčných prác mali byť obidva nebytové priestory zrekonštruované v jednotnej stavebnej, architektonickej, estetickej a podnikateľskej línii a slúžiť ako reštaurácia/kokteil bar + pub (krčma).

Spoločnosť JUMAMI s. r. o. a mestská časť uzatvorili dňa 25.11.2009 Dodatok č. 1 k Zmluve, ktorým z dôvodu havarijného stavu nebytových priestorov a potreby rekonštrukcie značného rozsahu **upravili výšku nájomného v období od 01.01.2010 do 30.09.2010 na sumu vo výške 256,00 Eur** (3,30 Eur/ m^2/rok).

DODATOK č. 2 k Zmluve

Listom zo dňa 29.11.2010 označeným ako VEC: Rekonštrukcia nebytových priestorov na Zelenej ulici č. 3 – informácia a návrh riešenia oboznámila spoločnosť JUMAMI s. r. o. mestskú časť s aktuálnym stavom stavebného konania, ako aj so stavom nebytového priestoru. Spoločnosť JUMAMI, s.r.o. oznámila, že vykonávanie rekonštrukčných prác ešte nezačalo. V danom období bol stav konania taký, že nájomca mal k dispozícii kladné vyjadrenie od všetkých dotknutých subjektov, okrem definitívneho rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu (ďalej len "KPÚ"). KPÚ síce v prvej etape vydal Rozhodnutie k zámeru stavebných

prác č. BA-10/1109-4/4388/Mi zo dňa 28.7.2010, v ktorom súhlasil so zámerom Zmeny využitia dotknutej časti domu a k zámeru stavebných zmien a udržiavacích prác dokončenej stavby v rozsahu interiérov a exteriérov časti 1. nadzemného podlažia v dome na ulici Zelená č. 3 v Bratislave, ***ale pritom určil celkom 15 ťažko akceptovateľných a realizovateľných podmienok, ktorých zapracovanie do projektovej dokumentácie by mimoriadne zvýšilo/zvyšuje investičnú a technickú náročnosť celej rekonštrukcie.***

Nájomca vo svojom liste ďalej konštatoval, že rekonštrukcia nebytových priestorov a stavebné úpravy budú mať charakter trvalého technického zhodnotenia majetku obce a z tohto dôvodu nájomca požiadal, aby prenajímateľ t.j. mestská časť na základe čl. IV ods. 5 písm. b) Smernice o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme prijatej uznesením MZ č. 32/2010 (ďalej len "Smernica") poskytol nájomcovi náhradu štandardných nákladov na stavebné úpravy a udržiavacie práce.

Po uzatvorení takejto dohody v zmysle predchádzajúcej vety, nájomca bude oprávnený vykonávať stavebné úpravy s tým, že začatie vykonávania stavebných úprav je podmienené aj vydaním právoplatného stavebného povolenia.

Dňa 25.11.2010 uzatvorili spoločnosť JUMAMI s. r. o. a mestská časť Dodatok č. 2 k Zmluve, predmetom ktorého bolo **predĺženie doby platenia tzv. provizórneho nájomného** do výške 256,00 Eur v období od 01.10.2010 do 30.06.2011 a **záväzok zmluvných strán uzatvoriť v nadväznosti na čl. III Zmluvy do 30.06.2011 Dohodu o určení výšky nákladov v zmysle čl. IV ods. 5 písm. b) Smernice.**

Poznámka pre vysvetlenie:

Podľa Čl. IV ods. 5 písm. a) a b) Smernice platilo (Smernica bola zrušená Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 01.08.2013):

„Prenajímateľ sa zaviaže poskytnúť nájomcovi náhradu vynaložených nákladov vo forme zľavy z dohodnutej ceny nájmu a to vo výške maximálne 50 %. Táto zľava bude poskytovaná v rámci dohodnutých platieb nájomného tak, že nájomca bude počas dohodnutého obdobia platiť nájomné znížené o sumu poskytnutej zľavy. Zľava z ceny nájmu bude poskytovaná do času, kým nedôjde k úplnému započítaniu odsúhlasených nákladov a sumy poskytnutých zliav. Poskytnutá zľava z nájomného sa považuje za náhradu investícií vynaložených nájomcom, o ktoré sa zhodnotil prenajatý nebytový priestor.

Nájomca je povinný pred započatím stavebných úprav predložiť prenajímateľovi rozpis plánovaných stavebných úprav a udržiavacích prác a návrh rozpočtu za účelom odsúhlasenia rozsahu stavebných úprav a určenia predbežnej výšky nákladov, ktoré bude znášať prenajímateľ.
Pri určovaní výšky nákladov, ktoré bude znášať prenajímateľ sa postupuje podľa nasledovných zásad :
a) nájomca bude v plnej výške znášať náklady tých stavebných úprav, ktorými stavebne prispôsobí inak riadne užívania schopnú časť nebytového priestoru výlučne svojim potrebám, nájomca sa súčasne zaviaže, že nebude od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov požadovať,
b) prenajímateľ nahradí nájomcovi náklady tých stavebných úprav a udržiavacích prác, ktoré nespadajú pod režim podľa písmena a) a ktoré budú mat charakter trvalého technického zhodnotenia nebytového priestoru. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť tie náklady, ktoré je s ohľadom na súčasnú cenovú úroveň použitých stavebných materiálov, stavebných prác a inštalovaných technických zariadení možné považovať za štandardné. Náklady prevyšujúce takto určenú sumu budú strany považovať za náklady nadštandardné, ktoré prenajímateľ nájomcovi nenahradí. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že nebude od prenajímateľa náhradu dohodnutých nadštandardných nákladov požadovať.

DODATOK č. 3 k Zmluve

Dňa 01.07.2011, nakoľko nedošlo k uzatvoreniu Dohody o určení výšky nákladov podľa Dodatku č. 2 k Zmluve, uzatvorili spoločnosť JUMAMI s. r. o. a mestská časť Dodatok č. 3 k Zmluve, predmetom ktorého bolo **predĺženie doby platenia tzv. provizórneho nájomného** do výške 256,00 Eur v období od 01.07.2011

do 01.07.2012 a záväzok zmluvných strán uzatvoriť v nadväznosti na čl. III Zmluvy do 31.12.2011 Dohodu o určení výšky nákladov v zmysle čl. IV ods. 5 písm. b) Smernice.

Spoločnosť JUMAMI s. r. o. listom zo dňa 28.10.2011 označeným ako VEC: Upozornenie na kritický stav nehnuteľnosti a nebytových priestorov na Zelenej ulici č. 3 a oznámenie potreby opráv upozornila mestskú časť na kritický stav a potrebu sanácie nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, pričom sa odvoláva na Statické posúdenie vypracované v septembri 2011 stavebným inžinierom Ing. Bohumilom Bohunickým. Zároveň spoločnosť JUMAMI s. r. o. požiadala o uzatvorenie Dohody o určení výšky nákladov v zmysle Dodatku č. 3 a upozornila na ust. § 674 Občianského zákonníka, v zmysle ktorého má z dôvodu, že nebytový priestor nie je užívaniaschopný nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Listom zo dňa 13.08.2012 označeným ako VEC: Nebytové priestory na Zelenej ulici č. 3 – opätovné upozornenie na havarijný stav nebytových priestorov a nehnuteľnosti na Zelenej č. 3 a aktuálny návrh riešenia spoločnosť JUMAMI s. r. o. opäť upozornila na kritický stav nebytového priestoru ako aj celej nehnuteľnosti s odvolaním sa na závery statického posúdenia Ing. Bohumila Bohunického, pričom výšku predpokladaných nákladov na rekonštrukciu nehnuteľnosti vyčíslila na sumu vo výške 250 000,- Eur. Spoločnosť JUMAMI s. r. o. zároveň opäť **požiadala mestskú časť o odkúpenie nebytového priestoru s uvedením,** že prevod vlastníckeho práva k nebytovému priestoru by umožnil spoločnosti JUMAMI s. r. o. pristúpiť k rekonštrukcii nebytového priestoru bez rizika straty výnosu z vloženej investície a požiadal o predĺženie doby tzv. provizórneho nájomného.

Listom zo dňa 27.12.2012 si spoločnosť JUMAMI s. r. o. v zmysle ust. § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka uplatnila primeranú zľavu na nájomnom z dôvodu nemožnosti užívať nebytový priestor z dôvodu kritického stavu celej nehnuteľnosti a potreby uskutočnenia nevyhnutnej rekonštrukcie do 01.07.2012.

Dňa 14.12.2012 mestská časť podala na Okresnom súde Bratislava I žalobu proti spoločnosti JUMAMI s. r. o. o zaplatenie 10.294,29 € s príslušenstvom, pričom zaplatenia dlžnej sumy sa domáhala z dôvodu nezaplatenia nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v období od 01.07.2012 do 31.12.2012.

Dňa 08.02.2013 spoločnosť JUMAMI s. r. o. uhradila sumu vo výške 15.494,40 €, ktorú mestská časť započítala na žalované nájomné a splatné nájomné za obdobie od 01.01.2013 do 31.03.2013.

DODATOK č. 4 k Zmluve

Dňa 03.07.2013 mestská časť a spoločnosť JUMAMI s. r. o. uzatvorili Dodatok č. 4/158/2013 k Zmluve, predmetom ktorého bola zmena výšky nájomného v období od 01.04.2013 do 30.09.2013 v celkovej výške 170,77 Eur/ za obdobie 6 mesiacov a uznanie dlhu predstavujúceho príslušenstvo žalovanej pohľadávky.

Nakoľko spoločnosť JUMAMI s. r. o. uznaný dlh zaplatila, mestská časť dňa 19.12.2013 doručila Okresnému súdu vo veci o zaplatenie 10.294,29 Eur s príslušenstvom, sp. zn. 34Rob/3/2013 úplné späťvzatie návrhu na začatie konania.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, vznikli medzi mestskou časťou a spoločnosťou JUMAMI s. r. o. nasledovné sporné nároky:

a) pohľadávka mestskej časti voči spoločnosti JUMAMI s. r. o. z titulu nezaplatenia nájomného za užívanie nebytového priestoru v období od 01.10.2013 do 31.03.2014 vo výške 10.400,20 Eur s príslušenstvom. Mestská pri určení výšky pohľadávky vychádza zo Zmluvy;
b) pohľadávka spoločnosti JUMAMI s. r. o. voči mestskej časti z titulu zaplateného nájomného vo výške 15.494,39 Eur za užívanie nebytového priestoru v období od 01.07.2012 do 31.03.2013 ako vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko nebytový priestor nebol v danom období užívaniaschopný; Spoločnosť JUMAMI s. r. o. pri určení výšky pohľadávky vychádza z úhrady vykonanej dňa 08.02.2013;
c) pohľadávka spoločnosti JUMAMI s. r. o. voči mestskej časti z titulu zhodnotenia nebytového priestoru vykonanými úpravami vo výške cca. 20 000,- Eur zo strany spoločnosti JUMAMI s. r. o. do dňa uzatvorenia Dodatku č. 5/urovnania sporných nárokov;
d) právo mestskej časti vypovedať Zmluvu z dôvodu neplatenia nájomného spoločnosťou JUMAMI s. r. o. riadne a včas.

DODATOK č. 5 k Zmluve

Uznesením č. 31/2014 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 11.3.2014 bol schválený dodatok č. 5 k Zmluve, ktorým sa urovnali sporné nároky zmluvných strán nasledovne:

Sporné nároky mestskej časti a spoločnosti JUMAMI s. r. o. zo Zmluvy v znení Dodatkov č. 1 až č. 4 sa v časti, v ktorej sa kryjú sa vzájomne započítavajú a v prevyšujúcej časti sa urovnávajú, čím zaniká pohľadávka mestskej časti na splatnom nájomnom v období od 01.10.2013 do 31.03.2014 vo výške 10 400,20 Eur s príslušenstvom, pohľadávka spoločnosti JUMAMI s. r. o. z titulu vydania bezdôvodného obohatenia za zaplatené nájomné za obdobie od 01.07.2012 do 31.03.2013 a pohľadávka spoločnosti JUMAMI s. r. o. z titulu zhodnotenia nebytového priestoru vykonanými prácami vo výške 20 000,- Eur ku dňu urovnania sporných nárokov.

Nájomný vzťah medzi mestskou časťou a spoločnosťou JUMAMI s. r. o. zo Zmluvy v znení Dodatkov č. 1 až č.4 sa menil nasledovne:

Z dôvodu nezrealizovania uzatvorenia Dohody o vykonaní stavebných prác v zmysle Dodatku č. 3 sa zmluvné strany dohodli, že uzavrú **Dohodu o určení výšky nákladov týkajúcej sa štandardných nákladov rekonštrukcie, a to v lehote najneskôr do 3 mesiacov od právoplatného skončenia dovolacieho konania v reštitučnej veci, týkajúcej sa nehnuteľnost**i, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, **najneskôr však do dňa 31.12.2014.** *Pričom až po uzatvorení Dohody o určení výšky nákladov je Nájomca povinný začať realizovať stavebné úpravy na zabezpečenie možnosti užívania nebytového priestoru v zmysle Zmluvy a v súlade so záverom Statického posúdenia Ing. Bohumila Bohunického zo septembra 2011*. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, že si Nájomca uplatní prednostné právo na prevod predmetných nebytových priestorov do svojho vlastníctva na základe Zmluvy o prevode vlastníctva k nebytovému priestoru, a že bude splnená podmienka uzavretia Dohody o určení výšky nákladov v lehote do dňa 31.12.2014, je Prenajímateľ oprávnený do kúpnej ceny prevádzaných nebytových priestorov do vlastníctva Nájomcu zahrnúť aj rozdiel z ceny zvýhodneného nájomného (341,54 Eur/ročne) a ceny nájomného (20 660,40 Eur/ročne) za obdobie odo dňa 01.04.2014 do max. dňa 30.06.2015. O tento rozdiel medzi výškou ceny nájomného a zvýhodneného nájomného je Prenajímateľ oprávnený navýšiť kúpnu cenu prevádzaného nebytového priestoru. V tomto prípade Nájomca vyhlasuje, že takéto navýšenie kúpnej ceny akceptuje a aj bude akceptovať pri uzatvorení Zmluvy o prevode vlastníctva k nebytovému priestoru.

Dodatkom č. 5 sa opakovane upravila aj výška nájomného tak, že Nájomca sa zaviazal za obdobie odo dňa 01.04.2014 do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa stavebných úprav a rekonštrukcie predmetu nájmu, najneskôr však do dňa 30.06.2015, vo výške 3,30 EUR/m²/rok, t.j. 170,77 Eur/6 mesiacov.

DODATOK č. 6 k Zmluve

Listom zo dňa 28.11.2014 označeným ako VEC: Návrh na uzavretie Dodatku č. 6 k Zmluve o nájme č. 157/2009/322, spoločnosť JUMAMI s.r.o. poukázala na skutočnosť, že do termínu 30.6.2015 nedošlo k právoplatnému ukončeniu dovolacieho konania na Najvyššom súde SR týkajúce sa reštitučného domu na ulici Zelená č. 1-3 a teda nebolo možné vykonať ani plánovanú rekonštrukciu nebytového priestoru. Z tohto dôvodu spoločnosť požiadala o úpravu nájomného, a to tak, že Nájomca sa zaviazal platiť nájomné za obdobie odo dňa 1.7.2015 do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa stavebných úprav a rekonštrukcie predmetu nájmu, najneskôr však do dňa 30.06.2016, vo výške 3,30 Eur/m²/rok, t.j. 170,77 Eur/6 mesiacov.

AKTUÁLNY STAV

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad vydalo stavebné povolenie pod č. SÚ/CS 17008/2010/4/Pix-1 zo dňa 17.1.2011 (ďalej len „stavebné povolenie“) na stavbu: *Rozšírenie prevádzky „Pohostinstvo, PUB“ rekonštrukciou nebytových priestorov,* miesto stavby: nebytové priestory so samostatným vstupom z exteriéru, o celkovej výmere 103,50 m^2, nachádzajúce sa na prízemí domu, na Zelenej ulici č. 3 v Bratislave, súpisné číslo 357, na parcele č. 332/4 a 332/5, k.ú. Staré Mesto, zapísané na katastri nehnuteľností na LV č. 10. Druh stavby: zmena dokončenej stavby pozostávajúca zo stavebných úprav, spojená so zmenou v užívaní stavby za účelom prevádzky pohostinstva, PUB.

Stavebníkom je spoločnosť JUMAMI, s.r.o., so sídlom: Zelená č. 3, 811 01 Bratislava, IČO: 36 736 457. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 3.3.2011.

Dňa 06.10.2016 nájomca doručil na mestskú časť Bratislava-Staré Mesto žiadosť a návrh na uzatvorenie Dohody o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác. Nájomca – spoločnosť JUMAMI, s.r.o. rešpektoval dovtedy zdržanlivý postoj mestskej časti, ktorá nemala a nechcela investovať nemalé finančné prostriedky do domovej nehnuteľnosti na ulici Zelená č. 1,3 v Bratislave, súpisné číslo 357, v ktorej sa nachádza dotknutý nebytový priestor, a to práve z dôvodu dlhodobého reštitučného sporu týkajúceho sa určenia vlastníckeho práva k časti danej nehnuteľnosti.

Dňa 28.1.2016 nadobudol právoplatnosť Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorým bolo zamietnuté dovolanie navrhovateliek, a teda došlo s konečnou platnosťou k ukončeniu reštitučného sporu a bolo potvrdené vlastnícke právo Hlavného mesta SR Bratislavy k budove na ulici Zelená č. 1-3, súpisné číslo 357.

Nájomca teda opakovane vyzval listom mestskú časť Bratislava-Staré Mesto k uzatvoreniu Dohody, ktorou by malo dôjsť k určeniu podmienok spoluúčasti zmluvných strán na nákladoch na rekonštrukciu nebytového priestoru a stanovení jej rozsahu.

Spoločnosť JUMAMI s.r.o. poukázala na fakt, že dňa 31.12.2015 márne uplynul záväzný termín určený dodatkom č. 6 k Zmluve, ku ktorému malo dôjsť k podpisu Dohody o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác, mestská časť sa dostala do omeškania s plnením si danej povinnosti.

Spoločnosť JUMAMI s.r.o. vyzvala mestskú časť na uzatvorenie predloženého návrhu Dohody o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác, ***pričom k danému záväzku sa mestská časť zaviazala aj uznesením č. 31/2014 zo dňa 11.3.2014 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.***

Dňa 23.11.2016 sa konala osobná obhliadka priamo na mieste za účasti zástupcov nájomcu aj prenajímateľa. V danom čase už prebiehali na predmete nájmu rekonštrukčné a udržiavacie práce. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto vyzvala listom zo dňa 1.12.2016 nájomcu o predloženie dokladov, vrátane podrobného rozpisu, výkazu a výmeru prác, hodnoverných dokladov preukazujúcich výšku preinvestovaných nákladov, projektovú dokumentáciu, technickú správu, výkresy – pôvodný a navrhovaný stav, riešenie vzduchotechniky, elektroinštalácie, kópiu právoplatného Rozhodnutia príslušného stavebného úradu, kópiu Rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu a pod.

Dňa 24.11.2016 mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad oznámila listom, začatie kolaudačného konania na stavbu: *Rozšírenie prevádzky „Pohostinstvo, PUB“ rekonštrukciou nebytových priestorov,* miesto stavby: nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí domu, na Zelenej ulici č. 3 v Bratislave, súpisné číslo 357, k.ú. Staré Mesto.

Spoločnosť JUMAMI, s.r.o. doručila všetky požadované doklady na základe ktorých žiada finančnú spoluúčasť mestskej časti ako prenajímateľa na nákladoch vložených do rekonštrukcie nebytového priestoru v celkovej výške **95 857,56 Eur**. Po preskúmaní predložených dokladov bolo nutné konštatovať spornosť časti finančných prostriedkov vo výške 18 138,22 Eur vynaložených na rekonštrukciu nebytového priestoru najmä z hľadiska ich potreby, opodstatnenosti, účelnosti a výberu materiálu (náklady na klimatizáciu, agátové terasové dosky a pod.). Z uvedeného dôvodu bola výška nákladov vynaložených na trvalé technické zhodnotenie predmetu nájmu ustálená na sume 77 719,34 EUR.

Spoločnosť JUMAMI s.r.o. zdôraznila niekoľkokrát písomne aj osobne pri vzájomných rokovaniach, že má naďalej záujem predmet nájmu odkúpiť, a prevodom vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na spoločnosť JUMAMI s.r.o. zanikne nielen povinnosť mestskej časti uzatvoriť danú Dohodu, ale súčasne aj vynaložiť finančné prostriedky na rekonštrukciu objektu, ktorá prejde v miere zodpovedajúcej spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na samotnú spoločnosť.

Vo veci odkúpenia nebytového priestoru si dovoľujeme uviesť, že dňa 12.4.2017 bol doručený na mestskú časť Bratislava-Staré Mesto **písomný nesúhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva** v zmysle Čl. 80 Štatútu hlavného mesta SR Bratislava.

Výška nájomného a úhrada za užívanie nebytového priestoru

Spoločnosť JUMAMI s.r.o. platila do 30.06.2016 tzv. provizórne nájomné v zmysle jednotlivých dodatkov ku Zmluve.

Podľa ust. § 673 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník *nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.*

Podľa ust. § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník *zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať* ***po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci***.

Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že spoločnosť JUMAMI s. r. o. vzhľadom na stav nebytového priestoru mala nárok na primeranú zľavu z nájomného, resp. nebola povinná platiť nájomné vôbec.

Podľa ekonomických údajov možno tvrdiť, že nájomcovi bola poskytnutá celková zľava na nájomnom za predchádzajúceho obdobie v celkovej výške **131 219,83 Eur.**

Od 01.07.2016 spoločnosť JUMAMI, s.r.o. je povinná platiť nájomné v plnej výške t.j. 20 660,40 Eur/rok t.j. 1 721,66 Eur/mesiac. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto eviduje voči nájomcovi ku dňu 30.4.2017 dlh vo výške **16 052,35 Eur.**

ZÁVER

Nájomca žiada uzavrieť **Dohodu o určení výšky nákladov týkajúcej sa štandardných nákladov rekonštrukcie** nebytového priestoru (ďalej len „Dohoda“), ku ktorej sa mestská časť zaviazala prijatím uznesenia č. 31/2014 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 11.3.2014 a následne uzavretím dodatku č. 5 k Zmluve.

Podotýkame, že ide o náklady na stavebné úpravy a udržiavacie práce, ktoré majú charakter trvalého technického zhodnotenia nebytového priestoru. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť tie náklady, ktoré je s ohľadom na súčasnú cenovú úroveň použitých stavebných materiálov, stavebných prác a inštalovaných technických zariadení možné považovať za štandardné.

Zmluvné strany sa zaviazali, že uzavrú **Dohodu o určení výšky nákladov týkajúcej sa štandardných nákladov rekonštrukcie** nebytového priestoru najneskôr do 3 mesiacov od právoplatného skončenia dovolacieho konania v reštitučnej veci, týkajúcej sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, najneskôr však do dňa 31.12.2014. *Pričom až po uzatvorení Dohody o určení výšky nákladov je Nájomca povinný začať realizovať stavebné úpravy na zabezpečenie možnosti užívania nebytového priestoru v zmysle Zmluvy.*

Nájomca začal realizovať rekonštrukčné a udržiavacie práce na predmete nájmu, čím na jednej strane porušil ustanovenia Zmluvy, keďže tieto bol „povinný“ (nie „oprávnený“) realizovať až po uzavretí danej Dohody. Možno však konštatovať, že k neuzavretiu Dohody v stanovenej lehote došlo aj z dôvodu nečinnosti mestskej časti a objektívnych časových príčin, nepredpokladaných časových súdnych prieťahov v rámci dovolacieho konania v reštitučnej veci.

Dovoľujeme si uviesť, že v prípade neschválenia Dohody o určení výšky nákladov týkajúcej sa štandardných nákladov rekonštrukcie nebytového priestoru, je možné predpokladať, že dôjde k vzájomným súdnym sporom medzi zmluvnými stranami.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre nakladanie s majetkom a financie konanej dňa 4.5.2017, ktorá odporučila predložiť materiál na zasadnutie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej Rady konanej dňa 9.5.2017, ktorá odporučila materiál predložiť na zasadnutie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto konanom dňa 13.5.2017 bol materiál stiahnutý s návrhom na opätovné posúdenie všetkých dokladov preukazujúcich výšku preinvestovaných finančných prostriedkov zo strany nájomcu do rekonštrukcie nebytového priestoru na príslušnej komisii.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

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

Oddiel: Sro Vložka číslo: 44498/B

Obchodné meno:	JUMAMI s. r. o.	(od: 08.09.2009)
Sídlo:	Zelená 3 Bratislava 811 01	(od: 08.09.2009)
IČO:	36 736 457	(od: 08.02.2007)
Deň zápisu:	08.02.2007	(od: 08.02.2007)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 08.02.2007)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)	(od: 08.02.2007)
	kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 08.02.2007)
	sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 08.02.2007)
	reklamná a propagačná činnosť	(od: 08.02.2007)
	pohostinská činnosť	(od: 24.04.2009)
	poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu	(od: 24.04.2009)
	prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	(od: 24.04.2009)
	obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu	(od: 24.04.2009)
	činnosť podnikateľských poradcov	(od: 24.04.2009)
	inžinierska činnosť- obstarávateľská činnosť v stavebníctve	(od: 24.04.2009)
Spoločníci:	JUDr. Juraj Kuráň , CSc. Na Sitine 12 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04	(od: 15.12.2016)
Výška vkladu každého spoločníka:	JUDr. Juraj Kuráň , CSc. Vklad: 6 640 EUR (peňažný vklad) Splatené: 6 640 EUR	(od: 15.12.2016)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 08.02.2007)
	JUDr. Juraj Kuráň , CSc. Na Sitine 12 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04 Vznik funkcie: 25.07.2016	(od: 15.12.2016)
	Ing. Ivana Kuráňová Na Sitine 12 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04 Vznik funkcie: 25.07.2016	(od: 15.12.2016)
	JUDr. Martin Kuráň Na Sitine 12 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04 Vznik funkcie: 25.07.2016	(od: 15.12.2016)

	Juraj Kuráň Záhradnícka 9 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07 Vznik funkcie: 25.07.2016	(od: 15.12.2016)
	Michaela Kuráňová Na Sitine 12 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04 Vznik funkcie: 25.07.2016	(od: 15.12.2016)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú a podpisujú konatelia samostatne, tak, že obchodnému menu spoločnosti pripoja svoj vlastnoručný podpis.	(od: 08.02.2007)
Základné imanie:	6 640 EUR Rozsah splatenia: 6 640 EUR	(od: 24.02.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou dňa 22.01.2007 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.	(od: 08.02.2007)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 26.03.2009.	(od: 24.04.2009)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 31.8.2009 a 4.9.2009. Zmena obchodného mena z Theta Self Company, s.r.o. na JUMAMI s. r. o.	(od: 08.09.2009)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 25.07.2016.	(od: 15.12.2016)
Dátum aktualizácie údajov:	02.05.2017	
Dátum výpisu:	03.05.2017	

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