



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 12.10.2023

bod: 06.08.

6. Prevody a nájmy mestského majetku a návrhy na nadobudnutie majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta

Spracovateľ: JUDr. Monika Beláková, referent vysporiadania nehnuteľností MsÚ Pezinok

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

schvaľuje

NÁJOM NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA FORMOU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

PREDMET:

- časť stavby so súpisným číslom **104**, popis stavby: **bytový dom**, iný údaj: **kultúrna pamiatka – Dom meštiansky**, postavený na pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom **4661/1** vo výmere 1198 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vedený v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor na LV č. 4234, obec: Pezinok, okres: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, **nachádzajúcej sa v lokalite Holubyho ulica 22, a to konkrétne:**

- miestnosť č. 112 o podlahovej ploche **22,37 m²**,
- miestnosť č. 113 o podlahovej ploche **40,97 m²**,
- miestnosť č. 115 WC zamestnanci o podlahovej ploche **2,11 m²**,
- miestnosť č. 116 chodba o podlahovej ploche **2,34 m²**
- miestnosť č. 117 WC predsieň o podlahovej ploche **3,25 m²**
- miestnosť č. 118 WC ženy o podlahovej ploche **2,01 m²**
- miestnosť č. 119 WC muži o podlahovej ploche **1,05 m²**
- miestnosť č. 120 WC muži o podlahovej ploche **0,99 m²**
- miestnosť č. 121 WC muži o podlahovej ploche **3,23 m²**

spolu vo výmere **78,32 m²**, v zmysle priloženej situácie.

- časť pozemku vo výmere cca **15 m²**, priestor podbránia č. 122 v zmysle priloženej situácie, z pozemku parc. reg. „C“ KN č. **4661/1** o výmere 1198 m², zastavané plochy a nádvoria, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor na liste

vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, v spoluvlastníkom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v lokalite Holubyho ulica 22

PRENAJÍMATEĽ: **Mesto Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

NÁJOMCA: **ŠPAJZKA s.r.o.**, Bernolákova 6045/53, 902 01 Pezinok, IČO: 51 907 542

NÁJOMNÉ: **140 eur/m²/rok** za miestnosti č. 112, 113 a za priestor podbránia č. 122 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4661/1 k.ú. Pezinok
40 eur/m²/rok za miestnosti č. 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121

DOBA NÁJMU: **určitá**, na dobu 5 rokov odo dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu založeného zmluvou o nájme nebytových priestorov zn. 5/2/196/18/35737/2018 zo dňa 05.11.2018

ÚČEL NÁJMU: poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v súlade s predmetom podnikania žiadateľa

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA: Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že žiadateľ je doterajší nájomca nebytových priestorov, ktorý zabezpečoval riadny nájom nebytových priestorov v Meštiackom dome (má uhradené všetky záväzky a udržiava nehnuteľnosť a jej nádvorie v upravenom, čistom a riadne udržiavanom stave). Gastronomické zariadenie poskytuje pre svojich návštevníkov prostredie s rodinnou atmosférou a patrí k obľúbenému podnikom v Pezinku, ktoré poskytujú kvalitné služby gastronomického zariadenia. Zároveň je nájomca stabilným zmluvným partnerom mesta Pezinok.

Prenájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a odsek 9 písm. c) zákona.

Dôvodová správa

Dňa 05.09.2023 bola podateľňou Mestského úradu, mesta Pezinok prijatá žiadosť žiadateľa – ŠPAJZKA s.r.o. o pokračovanie v nájme nebytových priestorov v objekte v Pezinku na Holubyho ulici 22, súpis. č. 104, a to konkrétne miestnosti č. 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 v celkovej výmere 78,32 m², zaevidovaná pod č. 58127/2023.

Dňa 08.05.2023 bola podateľňou Mestského úradu, mesta Pezinok prijatá žiadosť žiadateľa – ŠPAJZKA s.r.o. o nájom podbránia nachádzajúceho sa v objekte na Holubyho 22 v Pezinku, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4661/1 o výmere 15 m², k.ú. Pezinok, zaevidovaná pod č. 43936/2023.

Žiadateľ ako zdôvodnenie svojej žiadosti doručenej dňa 05.09.2023 uviedol: „Už niekoľko rokov pôsobíme v gastronómii v našom vinohradníckom meste. V samotnom Meštiackom dome prevádzkujeme päť rokov gastronomické zariadenie. Vytvárame pre našich návštevníkov, Pezinčanov, respektíve návštevníkov Pezinka a nášho malokarpatského regiónu prostredie s rodinnou atmosférou. Okrem iného sa staráme o zeleň na dvore Meštiackeho domu a celkovo udržiavame danú nehnuteľnosť vo funkčnom stave, aby sa návštevníci cítili veľmi príjemne.“

Musíme ešte uviesť, ako nájomca objektu máme vždy všetky záväzky splnené načas a nemáme voči mestu žiadne podlžnosti. Veríme, že našu dlhoročnú snahu vezmete na osobitý zreteľ a umožníte nám sa opätovne uchádzať o prenájom predmetných priestorov formou osobitého zreteľa. Našou snahou je pokračovať v tomto úsilí a konať tak, aj počas nášho ďalšieho pôsobenia. Za nás hovoria nielen samotní návštevníci Špajzky, ale aj veľký počet vysokohodnotených recenzií na sociálnych sieťach a v Google recenziách.“

Nájomné je navrhované v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok za miestnosti č. 112, 113 a za priestor podbránia č. 122 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4661/1 k.ú. Pezinok v sume 140 eur/m²/rok, (78,34 m² x 140€ = 10 967,60 €), za miestnosti č. 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 v sume 40 eur/m²/rok (14,98m² x 40 € = 599,20 €). **Celkové ročné nájomné predstavuje sumu 11 566,80 Eur.** Popri nájomnom bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať aj alikvotný podiel nákladov na prevádzku budovy a to formou zálohových platieb za služby spojené s nájomom (spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, plyn, vývoz KO) v navrhovanej výške **50 Eur/1m²/rok pripadajúcich na nebytové priestory miestností č. 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, teda v celkovej ročnej výške 3916 €.** Výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom počas trvania nájomného vzťahu bude potrebné meniť vzhľadom na aktuálne ceny v danom období za jednotlivé služby (elektrická energia, vodné, stočné, plyn, vývoz KO).

Nájomné sa každoročne upraví podľa ročnej miery inflácie zodpovedajúcej oficiálne zverejnenému percentu inflácie na Slovensku za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

ŠPAJZKA s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 131733/B, pričom predmetom podnikateľskej činnosti je okrem iných aj poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, v súlade s ktorým je navrhovaný účel nájmu dotknutých nebytových priestorov a časti podbránia.

Doba nájmu je navrhovaná na 5 rokov vzhľadom na bod. č. 5.1. Zmluvy o nájme nebytových priestorov zn. 5/2/196/18/35737/2018 zo dňa 05.11.2018, v ktorom sa uvádza možnosť predĺženia doby trvania nájmu o ďalších 5 rokov. Zároveň je navrhované, aby nová nájomná zmluva kontinuálne pokračovala po skončení nájomného vzťahu založeného zmluvou o nájme nebytových priestorov zn. 5/2/196/18/35737/2018 zo dňa 05.11.2018.

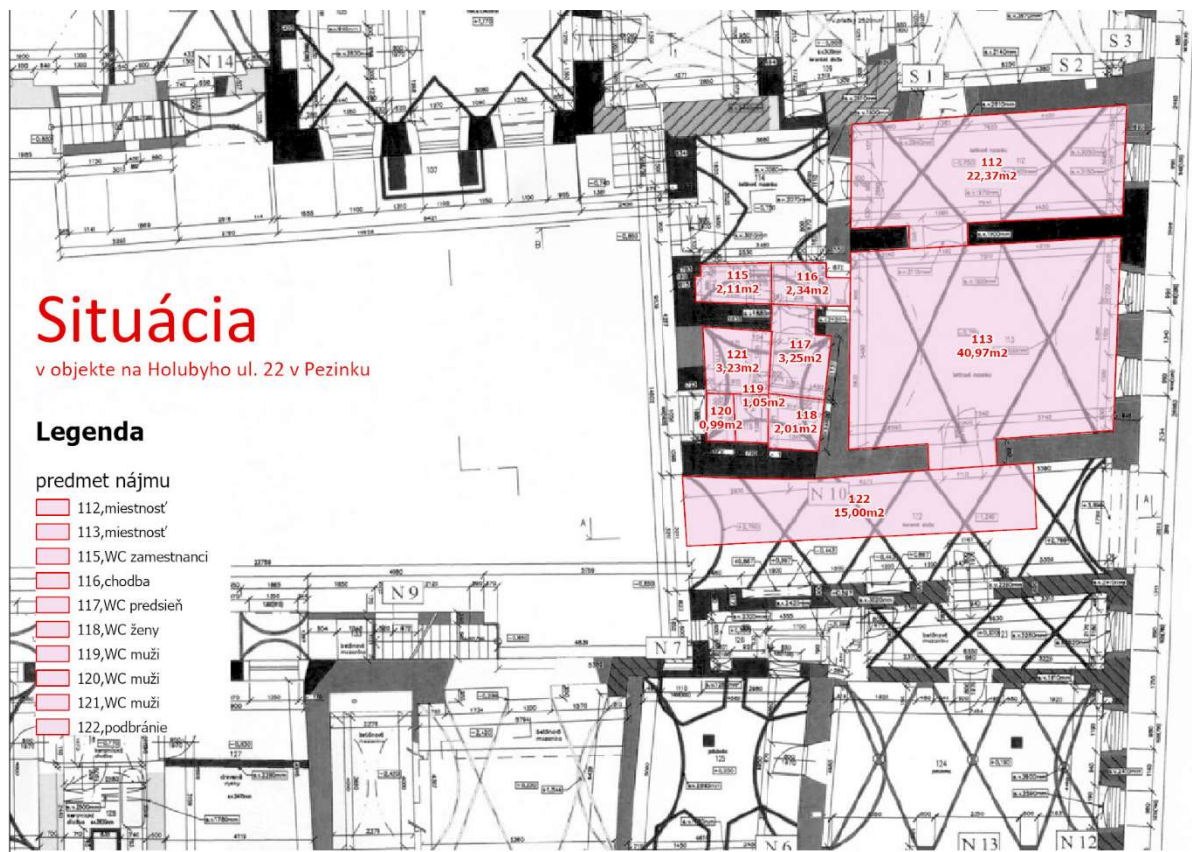
Technické oddelenie k podanej žiadosti zaujalo nasledovné stanovisko „Predmetom žiadosti je nájom priestorov na prízemí objektu Meštiackeho domu na ul. Holubyho 22 pozemok C-KN parc.č. 4661/1, k.ú. Pezinok. Žiadateľ v súčasnosti využíva dané priestory, na ktoré bola v minulosti uzavretá zmluva o nájme, ktorej platnosť končí. Z uvedeného dôvodu žiada o pokračovanie v nájme. Predmetom nájmu je poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia s predajom na priamu konzumáciu. Z hľadiska územného plánu nemáme námietky k danému zámeru, resp. pokračovaniu v nájme.“

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že žiadateľ je doterajší nájomca nebytových priestorov, ktorý zabezpečoval riadny nájom nebytových priestorov v Meštiackom dome (má uhradené všetky záväzky a udržiava nehnuteľnosť a jej nádvorie v upravenom, čistom a riadne udržiavanom stave). Gastronomické zariadenie poskytuje pre svojich návštevníkov prostredie s rodinnou atmosférou a patrí k obľúbenému podnikom v Pezinku, ktoré poskytujú kvalitné služby gastronomického zariadenia. Zároveň je nájomca stabilným zmluvným partnerom mesta Pezinok.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľom žiadne nedoplatky.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nájom nehnuteľného majetku mesta tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

01. Predmet nájmu



02. Úvodná informácia

