

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Petržalka konaného
dňa 29. septembra 2009

Materiál číslo: 410 /2009

K bodu: **Návrh na prerokovanie žiadosti o schválenie podmienky nájmu LUDUS pre spoločnosť VIA Productions, s r.o.**

Predkladá:

Marián Miškanin
prednosta

Prerokované:

v Miestnej rade mestskej časti
Bratislava-Petržalka dňa 17. 09. 2009

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Petržalka

a) n e s c h v a ľ u j e

zapracovanie pripomienok do návrhu
zmluvy od spoločnosti VIA Productions,
s.r.o k dlhodobému prenájmu objektu na
Tupolevovej ulici č. 7a na dobu 20 rokov
schváleného uznesením MZ č. 388 dňa
9.6.2009

b) p o v e r u j e

starostu k prerokovaniu podmienok
zmluvy bez nároku nájomcu na vrátenie
investícií v prípade zrušenia zmluvy
na základe zmluvne dohodnutých
a menovite určených dôvodov . V pod-
mienkach zmluvy použiť stanovisko
komisie správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Daniela Grajciarová
Alžbeta Broszová
oddelenie NsM

Dôvodová správa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 9.6.2009 uznesením č. 388 schválilo prenájom bývalého objektu D/Š LUDUS v prospech spoločnosti VIA Productions, s r.o., Oščadnica 1857. Schválený bol dlhodobý prenájom objektu na Tupolevovej ulici č. 7a, Bratislava na dobu 20 rokov pre žiadateľa VIA Produktions, s.r.o. za cenu 16 600,- €/rok za celý predmet nájmu.

Spoločnosť podľa predloženého projektového zámeru plánuje využiť uvedený objekt na sprevádzkovanie komplexu - areálu Produkčného domu Eugena Suchoňa, ktorý zastreší komplexnú produkciu v oblasti hudby, slova, zvukových efektov a postprodukcie videa s orientáciou na filmovú tvorbu, predovšetkým na dokumentárnu tvorbu, hudobné videoklipy. Taktiež plánuje v tomto objekte konanie verejných kultúrnych akcií (koncertov) hlavne pre obyvateľov mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Podľa údajov predložených žiadateľom rekonštrukcia objektu bude financovaná z vlastných zdrojov spoločnosti. Geometrické zameranie objektu malo byť vykonané v 06/2009, spracovanie projektu pre stavebné povolenie malo byť predložené v 07-09/2009, vydanie stavebného povolenia predpokladá žiadateľ v 10/2009 a vydanie kolaudačného rozhodnutia v 08/2010. Realizácia projektu má trvať celkom 12 mesiacov so začiatkom v auguste 2009. Investície vynaložené do rekonštrukcie budovy – stavebná časť 500 000,- €.

V zmysle schváleného uznesenia č. 388 mestská časť vypracovala návrh zmluvy na dlhodobý prenájom podľa podmienok schválených uznesením miestneho zastupiteľstva. Návrh bol zaslaný na pripomienkovanie VIA Productions, s.r.o.. Návrh spoločnosť vrátila s množstvom pripomienok.

Žiadala upraviť začiatok doby prenájmu, doplniť popis súčasného stavu objektu, uviesť zostatkovú hodnotu objektu, deklarovat', že v okolí objektu nebudú vykonávané stavebné práce, ktoré by ovplyvnili prevádzku nahrávacieho štúdia. Ďalej žiadala o zapracovanie výhradného predkupného práva pre nájomcu za terajšiu zostatkovú hodnotu. V zmluve mal byť daný súhlas mestskej časti k tomu, aby nájomca mohol časti objektu prenajímať na činnosti nesúvisiace s predmetom prenájmu – gastronómia, reštaurácie - bez ďalšieho písomného súhlasu prenajímateľa. Bol vyslovený nesúhlas s uvedením termínu dokončenia stavby do 31. 08. 2010 napriek tomu, že tento termín bol navrhnutý nájomcom, nie mestskou časťou. Nesúhlasili tiež so zmluvnou pokutou za nedodržanie zmluvy. Navrhovali šesťmesačnú výpoveď namiesto trojmesačnej. Možné zvýšenie nájomného požadovali až od 1.1.2011, nie od 1.1.2010, ako žiadala mestská časť. Do zmluvy je podľa nájomcu potrebné zapracovať možnosť zmeny v harmonograme prác bez sankcií a zníženie deklarovanej čiastky investícií.

Mestská časť v upravenom návrhu odsúhlasila zmenu začiatku prenájmu na 1. augusta 2009. Súhlasili sme s predložením znaleckého posudku o stave objektu. Nebolo možné z našej stany zabezpečiť nesúhlas s deklaráciou zamedzenia stavebných prác v okolí. Bol vyslovený nesúhlas so zmenami termínu ukončenia, s predkupným právom, nesúhlas s ďalším prenájomom bez súhlasu mestskej časti, t.j. nesúhlas s prevádzkovaním kaviarne. Trvali sme na zmluvných pokutách a na tom, aby nájomca uhradil prevádzkové náklady od začiatku prenájmu.. Nesúhlasili sme so znížením sankčných poplatkov. Na návrh posunu termínov prác bol daný súhlas avšak iba za podmienky, že objekt bude schopný prevádzky najneskôr

odo dňa 1. 1. 2011. Trvali sme na menovitom uvedení a špecifikovaní pojmu preukázateľné škody.

Tento kolobeh výmeny návrhov a pripomienok prebehol ešte dvakrát. Do zmluvy bol doplnený článok, podľa ktorého je možné ukončiť nájomný vzťah počas prvých troch mesiacov trvania obidvomi zmluvnými stranami bez udania dôvodu. Tento čas bol vymedzený predovšetkým pre nájomcu za účelom vykonania všetkých statických a ostatných meraní stavu budovy pred rekonštrukciou. V prípade zistenia nevhodnosti budovy na uskutočnenie rekonštrukcie podľa podnikateľského zámeru tým bola daná možnosť nájomcovi na odstúpenie od zmluvy bez sankcií.

Budúci nájomca trvá na tom, aby boli do zmluvy zapracované aj záväzky prenajímateľa k vráteniu nájomcom vynaložených investícií a to v ktoromkoľvek období zmluvne dohodnutého dlhodobého prenájmu, t.j. dvadsať rokov. Tiež žiada v zmluve uviesť úhrady prípadných strát a ďalších nákladov, podľa nášho názoru nesúvisiacich s predmetom a obsahom zmluvy o prenájme. Ostatné vyjadrenie k veci požiadavky na potvrdenie vrátenia investovaných prostriedkov bolo doručené písomne na mestskú časť a je prílohou predkladaného materiálu. Mestská časť Bratislava-Petržalka ako prenajímateľ objektu nie je ochotná akceptovať návrhy druhej strany, nájomca trvá na dopracovaní sporných znení, resp. vypustení niektorých ustanovení zo zmluvy.

Sú to predovšetkým pripomienky v nasledujúcich oblastiach :

- znenie článku V - Ukončenie nájmu, odsek 4 návrhu zmluvy navrhované mestskou časťou Bratislava-Petržalka :

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

Spoločnosť VIA Productions, s.r.o. navrhuje nahradiť ustanovením:

Nájomca má právo písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, ak sa predmet nájmu stane priamym alebo nepriamym zavinením prenajímateľa nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Ak táto zmluva zanikne z dôvodov uvedených v tomto odseku, má nájomca právo na náhradu všetkých preukázateľných nákladov, ktoré vynaložil na vykonanie rekonštrukčných prác na predmete nájmu.“

- znenie článku VII - Podmienky prenájmu – povinnosti nájomcu, žiada mestská časť uviesť:

Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov, nemá nájomca právo na náhradu nákladov, ktoré vynaložil na vykonanie rekonštrukčných prác na prenajatom objekte.

- Spoločnosť VIA Productions žiada ustanovenie vypustiť, čím by bol vytvorený priestor pre požadovanie úhrad tak, ako je uvedené v predchádzajúcom texte.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o zásadné pripomienky a návrhy druhej strany, meniace podmienky a rozsah prenájmu, ktorý bol schválený miestnym zastupiteľstvom a to vrátane možného výrazného dopadu na ekonomiku mestskej časti (vrátenie investícií vynaložených na účely podnikania, nevyhovujúceho mestskej časti, znehodnotenie objektu a pod.), považujeme ich pre mestskú časť za neprijateľné a zmluvne neakceptovateľné. Rokovanie o podpísaní zmluvy je v tomto čase prerušené. Podmienky VIA Productions, s.r.o., sú pre mestskú časť neprijateľné. Preto navrhujeme miestnemu zastupiteľstvu nesúhlasiť s uvedenými návrhmi spoločnosti a ďalej rokovať o splnení podmienok odsúhlasených pri schválení prenájmu. V prípade, že podmienky vyplývajúce z uznesenia miestneho zastupiteľstva č. 388 nebudú

splnené, navrhujeme následne nepodpísať zmluvu o nájme a opätovne ponúknuť objekt do prenájmu formou verejnej obchodnej súťaže.

Materiál bol prerokovaný v miestnej rade dňa 17.9.2009, pričom bolo prijaté uznesenie č. 432, v ktorom Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka odporúča prerokovať materiál na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 29.9.2009.

V komisii správy miestneho majetku bol materiál prerokovaný dňa 16. 9. 2009 a bolo prijaté nasledovné stanovisko:

Stanovisko komisie správy miestneho majetku

Komisia odporúča uskutočniť osobné rokovanie s vybraným nájomcom s cieľom presne naformulovať prípady vypovedania zmluvy zo strany nájomcu a jeho práva na úhradu preukázateľných nákladov, znížených minimálne o amortizáciu preukázaných investícií. Do zmluvy uviesť, že výška nájomného je stanovená so zohľadnením potrebných investícií. Rokovania o uzatvorení zmluvy ukončiť najneskôr do 31.10.2009.

Hlasovanie: za 4, proti 0, zdržal sa 0

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
Došlo dňa:	24-08-2009	
Číslo:	154.55	101
Pril.:	0	Ukl. zn. Referent:

Žiadateľ: VIA Productions, s.r.o., Oščadnica 1857, 023 01

V Bratislave dňa: 24. augusta 2009

Titl.
Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
starosta
Kutlíkova 17,
852 12 Bratislava-Petržalka

Vec: Žiadosť o schválenie podmienky nájmu

Vážený pán starosta,

v súvislosti s uznesením č. 388, v ktorom miestne zastupiteľstvo schvaľuje dlhodobý prenájom objektu na Tupolevovej ul. č. 7a v Bratislave žiadame nahradiť ustanovenie čl. V ods. 4 návrhu nájomnej zmluvy novým ustanovením v znení:

„Nájomca má právo písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, ak sa predmet nájmu stane priamym alebo nepriamym zavinením prenajímateľa nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Ak táto zmluva zanikne z dôvodov uvedených v tomto odseku, má nájomca právo na náhradu všetkých preukázateľných nákladov, ktoré vynaložil na vykonanie rekonštrukčných prác na predmete nájmu.“

Zároveň žiadame vypustiť z návrhu zmluvy ustanovenie čl. VII ods. 6.

Forma prevzatia:
- osobne

VIA Productions, s. r. o.
Oščadnica 1857
023 01 Oščadnica
IČO: 36 828 653

.....
podpis žiadateľa