

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 04.05.2010

Materiál číslo 526/2010

List spoločnosti Car Towing, a.s. k výpovedi nájomnej zmluvy.

Predkladateľ:
Marián Miškanin
prednosta

Materiál obsahuje:
1. návrh uznesenia
2. list od spoločnosti Car Towing a.s.
3. list MČ Bratislava-Petržalka,
výpoveď zmluvy o nájme pozemku

Zodpovedný:
Marián Miškanin
prednosta

Spracovateľ:
Marián Miškanin
prednosta

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

a) berie na vedomie

List spoločnosti Car Towing, a.s. k výpovedi nájomnej zmluvy

b) trvá na výpovedi nájomnej zmluvy

c) ukladá

prednostovi uskutočniť rokovanie so spoločnosťou Car Towing, a.s. o náhradných plochách.
Termín do 31. 05. 2010.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Car Towing, a.s.

Klincová 37/B
821 08 Bratislava

Č.j: 2010/03266/08/0/MJ

Bratislava 12. 02. 2010


Vec

Zmluva o nájme pozemku, č.08-40-2009 zo dňa 29.06.2009 - výpoveď

Dňa 29.06.2009 mestská časť Bratislava-Petržalka ako prenajímateľ uzavrela zmluvu o nájme pozemku č. 08-40-2009 s Vašou spoločnosťou Car Towing, a.s. ako nájomcom. V Čl. VI. bode 1.pism. c) predmetnej nájomnej zmluvy bol dohodnutý dôvod ukončenie nájomného vzťahu realizácia investičného zámeru na prenajatom pozemku zo strany prenajímateľa. Nakoľko Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka na svojom zasadnutí dňa 02. 02. 2010 schválilo uznesením č. 492 investičný zámer vybudovania verejného parkoviska s osvetlením na prenajatom pozemku, dávame Vám týmto výpoveď z nájomnej zmluvy č. 08-40-2009. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.




Milan Ftáčnik
starosta

prevzaté:  - Mgr. Radovan Valent
dňa: 12. 2. 2010

Tel.: 004212-68 286 500

www.petrzalka.sk

Fax: 004212-63 814 964

IČO: 603 201

 12. 2. 2010



Car Towing a.s. profesionálne odťahovacie služby pre mesto a právnické osoby
Klincová 37/B, 821 08 Bratislava, Slovakia

J. Mrkvanin

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kučilkova 17, PSČ 852 12		
Dobro dňa:	26-03-2010	
Číslo:	6270/101	
Pril.:	Ukl. zn.	Referent:

Vážený pán
RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
starosta
mestskej časti Bratislava - Petržalka

V Bratislave 16. 03. 2010

Vážený pán starosta,

na základe výsledkov našich spoločných rokovaní a dohôd týkajúcich možnosti prenájmu priestoru vhodného na využitie ako odstavňá plocha pre motorové vozidlá, ktoré boli odstránené z miestnych komunikácií na pokyn správcu miestnej komunikácie, ste našej obchodnej spoločnosti zmluvou č. 08 – 40 – 2009 o nájme pozemku uzatvorenou dňa 29.06.2009 (ďalej len „zmluva“) s účinnosťou od 01.07.2009 prenajali pozemok parcelné číslo 4696, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria o výmere 2067 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Petržalka na účely zriadenia odstavnej plochy pre výkon odťahovej služby s dispečingom. Vzhľadom na potrebu zabezpečenia právnej istoty pre realizáciu podnikateľského zámeru našej obchodnej spoločnosti je nájom dojednaný na dobu určitú od 01.07.2009 do 30.06.2014 s limitáciou výpovedných dôvodov.

Zmluva bola následne, po vzájomnej dohode, menená a doplnená dodatkom č. 1. V zmysle článku VIII. predmetného dodatku je tento neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a „s účinnosťou od 01.07.2009 nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.“ Týmto dodatkom bol zmenený predmet nájmu tak, že namiesto pozemku sa predmetom nájmu stala stavba – parkovisko v katastrálnom území Petržalka, postavená na časti pozemku parc. č. 4696 o výmere 1939 m² vyznačená na projekte stavby z októbra 2009, spracovanom architektom Mariánom Hozom.

Dňa 12.02.2010 ste podpísali výpoveď, ktorou ukončila mestská časť Bratislava - Petržalka, ako prenajímateľ, nájom založený zmluvou v znení dodatku č. 1. Dôvodom výpovede bola skutočnosť, že miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Petržalka uznesením č. 492 odsúhlasilo investičný zámer výstavby parkoviska s osvetlením na predmete nájmu. Výpoveď nájmu sa právne opiera o článok VI. ods. 1 písm. c) zmluvy.

V článku VI. ods. 1 písm. c) zmluvy bolo dojednané, že „nájomný vzťah zanikne výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva prenajatý pozemok na iný, než dohodnutý účel, z dôvodu realizácie investičného zámeru prenajímateľa, alebo ak nájomca riadne neuhrádza nájomné“.

IČO 44 85 5606
IČ pre DPH SK 2022796996

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa vložka číslo: 4709/B

Na základe nezávislej právnej analýzy vykonanej advokátskou kanceláriou sme dospeli k jednoznačnému záveru, že predmetná výpoveď je neplatným právnym úkonom, ktorý nezaložil ním deklarované právne účinky. V článku VI. ods. 1 písm. c) zmluvy bolo dojednané, že nájomný vzťah zanikne „výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu realizácie investičného zámeru prenajímateľa“. Dôvod uvedený vo výpovedi nenapĺňa podstatné znaky zmluvne dohodnutého výpovedného dôvodu. Odsúhlasenie investičného zámeru miestnym zastupiteľstvom nebolo v zmluve dojednané ako právne relevantný výpovedný dôvod. Vzhľadom na to, že mestská časť Bratislava – Petržalka investičný zámer zatiaľ len odsúhlasila, avšak reálne nezačala s jeho realizáciou, považujeme výpoveď za absolútne neplatný právny úkon. Realizácia investičného zámeru podľa nášho názoru vyžaduje vykonanie činností, ktoré priamo smerujú k jeho naplneniu v danom území. Realizácii každého investičného zámeru predchádzajú prípravné práce, ktoré sú v praxi časovo náročné. Zahŕňajú proces prípravy projektovej dokumentácie, zabezpečenia príslušných povolení stavebného úradu a v neposlednom rade aj zabezpečenie finančného krytia. O realizácii investičného zámeru je podľa nášho názoru možné hovoriť najskôr po ukončení všetkých prípravných prác a získaní príslušných povolení. Predmetným uznesením bol schválený investičný zámer vybudovania verejného parkoviska s osvetlením. Sme toho názoru, že takto formulované uznesenie miestneho zastupiteľstva je účelové a to z toho dôvodu, že na pozemku parc. č. 4696 už parkovisko s osvetlením v súčasnosti vybudované je, teda zámerom je zrealizovanie už existujúcej stavby, čo považujeme za zmaťočné.

Vážený pán starosta,

sme toho názoru, že predmetná výpoveď bola z Vašej strany daná predčasne, bez reálnej existencie relevantného výpovedného dôvodu, čo spôsobuje jej absolútnu neplatnosť od samého počiatku. Sme presvedčení, že nájom v zmysle platnej zmluvy trvá aj naďalej. Naša obchodná spoločnosť bude preto v plnom rozsahu využívať všetky oprávnenia nájomcu, ktoré jej zmluva a platná legislatíva priznávajú, najmä oprávnenie užívať parkovisko na dohodnutý účel.

V súlade s platnou nájomnou zmluvou zrealizovala naša obchodná spoločnosť, s Vaším písomným súhlasom udeleným dňa 26.10.2009 a na základe súhlasu stavebného úradu zo dňa 02.11.2009 stavebné práce, ktorými prispôbila predmetné parkovisko potrebám, ktoré sú kladené na odstavňú plochu prevádzkovanú pre výkon odťahovej služby najmä s dôrazom na zaistenie bezpečnosti odstavených motorových vozidiel a administráciu úkonov spojených s odstavovaním a následným vydávaním odtiahnutých motorových vozidiel. Ďalej za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky parkoviska vybudovala naša obchodná spoločnosť na vlastné náklady na príľahlých pozemkoch prípojky parkoviska na inžinierske siete a potrebné stavebné úpravy. V súlade s ustanovením § 682 Občianskeho zákonníka sme si vedomí našej povinnosti uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade platného skončenia nájomného vzťahu uvedieme predmet nájmu do pôvodného stavu do tejto miery, ako to bude vzhľadom na charakter zrealizovaných stavebných prác možné. Vynaložené investície našej obchodnej spoločnosti však predstavujú reálne, „neodstrániteľné“ zhodnotenie predmetu nájmu. Preto nám v prípade platného skončenia nájmu, t.j. keby predmetná výpoveď bola platná (čo nie je!), v súlade s § 667 Občianskeho zákonníka, vzniká právo požadovať ich zaplatenie od prenajímateľa. V zmysle našej predbežnej kalkulácie predstavujú tieto investície sumu 102 800,- EUR.

Naša obchodná spoločnosť má v súčasnosti platne uzatvorenú zmluvu s mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, na základe ktorej realizuje odstraňovanie motorových vozidiel, ktoré tvoria prekážku cestnej premávky z miestnych komunikácií v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto. Parkovisko, ktoré máme prenajaté, je nevyhnutnou podmienkou toho, aby naša obchodná spoločnosť mohla riadne plniť záväzok vyplývajúci z týchto zmlúv, pričom zmluvní partneri a verejnosť boli o mieste odstavenia odtiahnutých motorových vozidiel už oficiálne mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto informovaní.

Napriek tomu, že výpoveď zmluvy je neplatná, dovoľujeme si Vám vzhľadom na obavy vyslovené obyvateľmi Macharovej ulice týkajúce sa možného zvýšenia frekvencie dopravy a tým aj hluku na tejto ulici deklarovat, že sme ochotní ústretovo a na vlastné náklady riešiť tento „problém“ a odbremeniť zaťaženie Macharovej ulice spôsobom, ktorý pre jej obyvateľov nebude predstavovať žiadnu záťaž. Za týmto účelom sme pripravení na vlastné náklady vybudovať samostatnú príjazdovú cestu k parkovisku tak, aby sme Macharovu ulicu za účelom príjazdu k parkovisku vôbec nevyužívali.

Ponúkame Vám tiež možnosť poskytnúť záujemcom z príľahlých ulíc možnosť využívať cca 25 parkovacích miest na prenajatom stráženom parkovisku bezplatne na nočné parkovanie a ako strážené platené parkovisko počas dňa a víkendu so zvýhodnenými tarifami.

Vážený pán starosta,

verím, že sme Vás našim postojom presvedčili o našom úprimnom záujme vyriešiť celú záležitosť korektné a v prospech všetkých zúčastnených strán. V čase uzatvárania zmluvy sme konali v dobrej viere, že nájomný vzťah, ktorý sme založili bude nepretržite trvať počas celej dohodnanej doby a že budeme schopní v plnej miere zrealizovať náš podnikateľský zámer. Na základe vyššie uvedeného si Vás záverom dovoľujem požiadať o termín osobného stretnutia, s prípadnou účasťou zástupcov poslancov mestskej časti, na ktorom sme pripravení bližšie prezentovať nami deklarované benefity a prerokovať znenie dodatku, ktorým ich zapracujeme do existujúcej platnej nájomnej zmluvy.

S pozdravom



Mgr. Radovan Valent
predseda predstavenstva