



Bod rokovania	Nájom nebytových priestorov IVANING, s.r.o.
Dátum rokovania MsZ	29.06. 2016
Predložené poslancom MsZ	22.06. 2016
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	-----
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa ; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 15. a 20.06. 2016: odporučila MsZ schváliť nájom uvedenej spoločnosti v predložennom znení, avšak v časti, kde tento priestor spoločnosť IVANING podnájíma Mestskej knižnici odporúča MsZ zabezpečiť, aby sa priestor podnájímal za sumu 5 €/m ² (teda za rovnakých podmienok, ako mesto dá do nájmu priestory spoločnosti IVANING). Toto obmedzenie sa netýka priestorov na 3. poschodí).
Zoznam príloh	-----

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

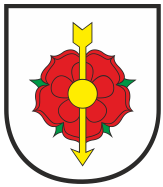
Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

- I. **schvaľuje dočasnú prebytočnosť** majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, a to:

nebytového priestoru č. 12 o výmere 67,01 m², nachádzajúceho sa na 2. p., vchod č. 1, v budove so súp. č. 5530, druh a popis stavby bytový dom, zapísanej na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

nebytového priestoru č. 12 o výmere 67,01 m², nachádzajúceho sa na 3. p., vchod č. 1, v budove so súp. č. 5530, druh a popis stavby bytový dom, zapísanej na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok;

Budova sa nachádza na pozemkoch KN C parc. č. 6432/14 o výmere 386 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KN C parc. č. 6432/17 o výmere 91 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a KN C parc. č. 6432/18 o výmere 18 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré pozemky sú



zapísané na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok. Budova je v súčasnosti zapísaná na príslušnom LV v prospech spoločnosti Real Focus, s.r.o., Veľká Okružná 43, 010 01 Žilina, IČO: 46 899 685, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 57839/L.

- II. **schvaľuje nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 16 ods. 1 v spojitosti s § 25 ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťninovou väčšinou všetkých poslancov.**

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: žiadateľ má na základe platnej Nájomnej zmluvy č. 16/2014, uzatvorenej dňa 08.04. 2014 v znení Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 23.09. 2015 a Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve, v nájme časť budovy so súp. č. 188 „trakt učebný“, telocvičňu a súvisiace priestory, pričom má záujem prenajať si aj nebytové priestory a tieto zrekonštruovať.

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

nebytový priestor č. 12 o výmere 67,01 m², nachádzajúceho sa na 2. p., vchod č. 1, v budove so súp. č. 5530, druh a popis stavby bytový dom, zapísanej na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

nebytový priestor č. 12 o výmere 67,01 m², nachádzajúceho sa na 3. p., vchod č. 1, v budove so súp. č. 5530, druh a popis stavby bytový dom, zapísanej na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok;

Budova sa nachádza na pozemkoch KN C parc. č. 6432/14 o výmere 386 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, KN C parc. č. 6432/17 o výmere 91 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a KN C parc. č. 6432/18 o výmere 18 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré pozemky sú zapísané na LV č. 21 858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok. Budova je v súčasnosti zapísaná na príslušnom LV v prospech spoločnosti Real Focus, s.r.o., Veľká Okružná 43, 010 01 Žilina, IČO: 46 899 685, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 57839/L;

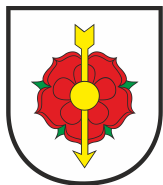
pre žiadateľa spoločnosť IVANING, s.r.o., so sídlom Plavisko 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 368 42 958, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 19577/L,

za účelom využívania predmetu nájmu na verejnoprospešné účely, **za cenu nájmu 5€/1m², po dobu** trvania práva užívať nebytové priestory Mestom Ružomberok na základe Nájomnej zmluvy č. CEZ 100/2016, uzatvorenej dňa 18.02. 2016 medzi Mestom Ružomberok ako nájomcom a spoločnosťou Real Focus, s.r.o. ako prenajímateľom, **najneskôr však do 08.04. 2024,**

uzatvorením Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve č. 16/2014, uzatvorenej dňa 08.04. 2014 v znení Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 23.09. 2015 a Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 23.10. 2015 **s účinnosťou od 18.02. 2016.**

Podmienka: Dodatok č. 3 musí byť uzatvorený v súlade s čl. IV. (podnájom Predmetu nájmu) Nájomnej zmluvy č. CEZ 0100/2016, ako aj ďalšími podmienkami uvedenými v tejto zmluve.

Dodatok bude uzatvorený Mestom Ružomberok, v zastúpení spoločnosťou ByPo spol. s.r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, Ružomberok, IČO: 31 579 175, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 935/L na základe platnej Mandátnej zmluvy.



C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe žiadosti spoločnosti IVANING, s.r.o., doručenej MsÚ Ružomberok dňa 17.05. 2016.

Mesto Ružomberok uzatvorilo so žiadateľom Nájomnú zmluvu č. 16/2014, zo dňa 08.04. 2014 v znení Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 23.09. 2015 a Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 23.10. 2015, predmetom ktorej je nájom stavby so súpisným číslom 188, druh a popis stavby – budova, zapísaná na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok – katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, k. ú. Ružomberok, a to konkrétne „traktu učební“, telocvične a súvisiacich priestorov.

Pôvodným zámerom žiadateľa bolo prenajať si celý trakt učební vrátane týchto nebytových priestorov. Nakoľko vlastníkom nebytových priestorov v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy nebolo Mesto Ružomberok, ale spoločnosť Real Focus, s.r.o., zúčastnené strany uzatvorili dňa 10.10. 2014 Zmluvu o spoločnom užívaní veci CEZ 0581/2014, na základe ktorej bola spoločnosť IVANING, s.r.o. oprávnená využívať tieto priestory do termínu ich odovzdania a prevodu vlastníckeho práva spoločnosťou Real Focus, s.r.o. na Mesto Ružomberok.

Mesto Ružomberok ako kupujúci dňa 18.02. 2016 uzatvorilo so spoločnosťou Real Focus, s.r.o. ako predávajúcim Kúpnu zmluvu CEZ 0099/2016, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k Bytovému domu so súp. č. 5530 na Bystrickej ceste, toho času zapísaného na LV č. 21858. Uzatvorením predmetnej zmluvy sa mesto stalo vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a súčasne do vyplatenia kúpnej ceny financovanej prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie od MVDaRR, kedy dôjde k zápisu vlastníckeho práva v prospech mesta do katastra nehnuteľností, mesto užíva tieto priestory na základe Nájomnej zmluvy č. CEZ 0100/2016, uzatvorenej so spoločnosťou Real Focus, s.r.o. ako prenajímateľom dňa 18.02. 2016. Oprávnenie Mesta Ružomberok prenechať nebytové priestory do podnájmu vyplýva z článku IV. uvedenej nájomnej zmluvy.

Nebytový priestor na 2. p. v súčasnosti využíva pobočka mestskej knižnice na základe nájomnej zmluvy, uzatvorenej so spoločnosťou IVANING, s.r.o. Nebytový priestor je stavebne prepojený s kaviarňou, umiestnenou v súčasnosti v prenajatej časti objektu žiadateľovi. Žiadateľ vykonal v predmete nájmu v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy stavebné práce v hodnote 121 185,92 € bez DPH, čo potvrdila aj obhliadka pracovníkov Odd. investícií a nákupu MsÚ Ružomberok zo dňa 07.04. 2016 na základe odsúhlaseného a schváleného krycieho listu rozpočtu. Žiadateľ má záujem zrekonštruovať a ďalej využívať aj požadované nebytové priestory, resp. priestor na 3. p., ktorý je v súčasnosti v pôvodnom stave.

Vedenie mesta dňa 06.06. 2016 prerokovalo žiadosť spoločnosti IVANING a odporučilo predložiť materiál do MsZ na schválenie.

Pozn.:

Na webovom sídle Mesta Ružomberok sú zverejnené:

Nájomná zmluva č. 16/2014 zo dňa 08.04. 2014 v znení Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 23.09. 2015 a Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 23.10. 2015,
Zmluva o spoločnom užívaní veci CEZ 0581/2014 zo dňa 10.10. 2014,
Kúpna zmluva CEZ 0099/2016 zo dňa 18.02. 2016 a Nájomná zmluva CEZ 0100/2016 zo dňa 18.02. 2016.

D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu mesta – osobitný účet ByPo vo výške ročného nájomného 5€/1m², t. z. 670,10 €.