

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.11

A. Materiál: navrhuje sa bez diskusie

Bod rokovania	Schválenie dodatku ku Nájomnej zmluve CEZ 370/2019 – reštaurácia na Vlkolínci – nájomca Štefan Dvorský – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	29.06. 2022
Predložené poslancom MsZ	22.06. 2022
Predkladateľ	Mgr. Michal Lazár – 1. zástupca primátora
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, Žiadosti zo dňa 26.05. 2022, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 30.05. 2022;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 15.06.2022	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 07.06.2022: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 07.06.2022: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Uznesenie MsZ č. 30/2019 zo dňa 27.02. 2019 Uznesenie MsZ č. 71/2018 zo dňa 28.03. 2018 Príloha 02: Nájomná zmluva CEZ 370/2019 zo dňa 18.06. 2019 Dodatok č. 1 CEZ 217/2022 zo dňa 04.05. 2022 Príloha 03: - popis prác s výňatkom z projektu;

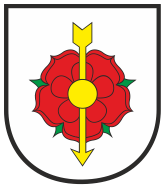
B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

I. schvaľuje:

dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, a to nehnuteľností:

časti stavby súp.č. 9040 - podkrovie, popis stavby – rodinný dom, postavený na pozemku CKN parc.č. 16141 o výmere 202 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;



II. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: žiadateľ je prevádzkovateľom reštaurácie na Vlkolínci na základe Nájomnej zmluvy CEZ 370/2019, uzatvorenej dňa 18.06. 2019. Objekt bol žiadateľovi prenajatý na základe obchodnej verejnej súťaže na prenájom a prevádzku reštaurácie. Podkrovie nebolo zahrnuté do nájmu. Žiadateľ mesto požiadal o rozšírenie predmetu nájmu o podkrovie, ktoré v súvislosti s prevádzkou potrebuje využívať ako šatne a sklady, nakoľko pivničné priestory vzhľadom na ich stav (zatekanie, plesne) nie sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

časť stavby súp.č. 9040 - podkrovie, popis stavby – rodinný dom, postavený na pozemku CKN parc.č. 16141 o výmere 202 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

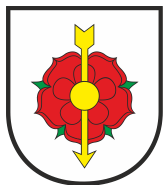
pre žiadateľa: Štefan Dvorský, s miestom podnikania: Nová 310/72, 034 01 Liptovská Štiavnica, IČO: 17 791 049, podnikateľ zapísaný v živnostenskom registri, č. reg. 508 - 2273,

za účelom využívania podkrovia ako skladové priestory a šatne podľa popisu v prílohe. Predmet nájmu bude rozšírený **Dodatkom č. 2 ku Nájomnej zmluve CEZ 370/2019 zo dňa 18.06. 2019 v znení Dodatku č. 1 CEZ 217/2022 zo dňa 04.05. 2022**. Nájomné bude absorbované v dohodnutom nájomnom podľa zmluvy. Nájomca bude na základe dodatku oprávnený na úpravy priestorov podkrovia za účelom ich pripravenia na obvyklé užívanie. Vzniknuté **náklady v celkovej cene (t.z. spolu s dodatkom č. 1) max. 11 700 €** je nájomca oprávnený si započítať jednostranne s nájomným na daný v priebehu max. troch rokov. Náklady nad rozsah zápočtu bude znášať nájomca. Úpravami **nesmie dôjsť ku zmene vlastníctva k priestorom alebo ku stavbe**, v prípade stavebného konania nájomca bezodplatne postúpi všetky práva zo stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia na mesto alebo po dokončení bezplatne odovzdá zhodnotenie/investíciu do majetku mestu alebo stavbu zrealizuje pre mesto a zabezpečí kolaudáciu, pričom stavebníkom zostane mesto, t.z. že aj po vykonaní stavebných úprav zostáva vlastníkom stavby Mesto Ružomberok. Voľbu vhodnej alternatívy ku realizácii zobytnenia podkrovia stanoví mesto.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti doručenej MsÚ dňa 26.05. 2022**.

Žiadateľ je prevádzkovateľom reštaurácie na Vlkolínci na základe Nájomnej zmluvy CEZ 370/2019, uzatvorenej dňa 18.06. 2019. Objekt bol žiadateľovi prenajatý na základe obchodnej verejnej súťaže na prenájom a prevádzku reštaurácie. Podkrovie nebolo zahrnuté do nájmu. Žiadateľ mesto požiadal o rozšírenie predmetu nájmu o podkrovie, ktoré v súvislosti s prevádzkou potrebuje využívať ako šatne a sklady, nakoľko pivničné priestory vzhľadom na ich stav (zatekanie, plesne) nie sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel.



Predmet nájmu bol na základe Uznesenia MsZ Ružomberok č. 46/2022 zo dňa 30.03. 2022 rozšírený **Dodatkom č. 1 CEZ 217/2022 zo dňa 04.05. 2022 ku Nájomnej zmluve CEZ 370/2019 zo dňa 18.06. 2019.** Nájomca žiadosťou zo dňa 26.05. 2022 dodatočne požiadal mesto o **doplnenie ešte jedného priestoru podkrovia na rekonštrukciu.** Nájomné bude absorbované v dohodnutom nájomnom podľa zmluvy. Nájomca bude na základe dodatku oprávnený na úpravy priestorov podkrovia za účelom ich pripravenia na obvyklé užívanie. Vzniknuté **náklady v celkovej cene (t.z. spolu s dodatkom č. 1) max. 11 700 €** je nájomca oprávnený si započítať jednostranne s nájomným na daný rok v priebehu max. troch rokov. Náklady nad rozsah zápočtu bude znášať nájomca.

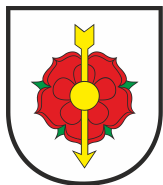
Úpravami **nesmie dôjsť ku zmene vlastníctva k priestorom alebo ku stavbe,** v prípade stavebného konania nájomca bezodplatne postúpi všetky práva zo stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia na mesto alebo po dokončení bezplatne odovzdá zhodnotenie/investíciu do majetku mestu alebo stavbu zrealizuje pre mesto a zabezpečí kolaudáciu, pričom stavebníkom zostane mesto, t.z. že aj po vykonaní stavebných úprav zostáva vlastníkom stavby Mesto Ružomberok. Voľbu vhodnej alternatívy ku realizácii zbytnenia podkrovia stanoví mesto. **Popis požadovaných úprav podkrovia - v prílohe.**

OPS sa nevyjadruje k zadaniu zakázky formou nájomnej zmluvy a započítania vloženej investície z pohľadu zákona o verejnom obstarávaní, k tomu je potrebné stanovisko odborného pracovníka na úseku VO.

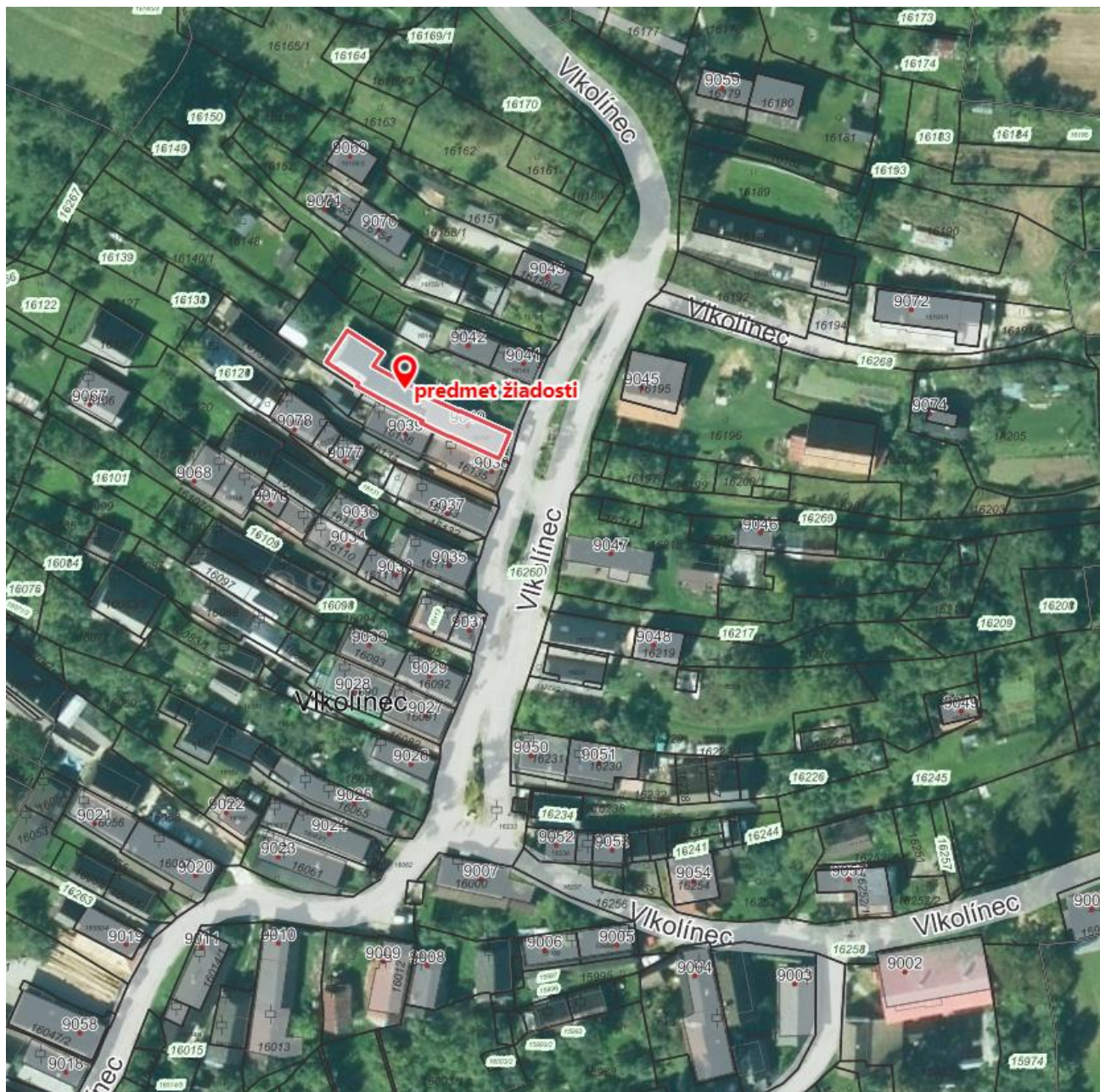
Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.05. 2022: vedenie mesta súhlasí s požiadavkou nájomcu a ukladá OPS pripraviť materiál na rokovanie MsZ vo vyššie uvedenom znení.

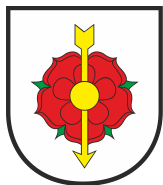
D. Dopad na rozpočet

Mesto nebude mať príjem z nájmu po istú dobu – započítania, oproti tomu bude podkrovie stavebnými úpravami sprístupnené;



E. Grafické znázornenie





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

