



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 13.12.2012

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

AGREX, s. r. o., Nám. baníkov 31, Rožňava – žiadosť o zníženie nájomného

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : v Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa: 3.12.2012	A/ s c h v a ľ u j e alt. 1: zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov reštaurácie „Tri ruže“ na Námestí baníkov 32 v Rožňave a príľahlej letnej terasy za rok 2012 o 70 % pre spoločnosť AGREX, s. r. o., Nám. baníkov 31, Rožňava,
Vypracoval: Mgr. Juraj Halyák	alt. 2: zníženie nájomného podľa odporúčania komisie finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Žiadosť	u k l a d á uzavrieť dodatok k Zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou AGREX, s. r. o. č. 62/2008 zo dňa 31.3.2008
Kontrolu zákonnosti a správnosti návrhu na uznesenie vykonala : JUDr. K. Balážová	Z: prednostka MsÚ T: do 14 dní od schválenia B/ n e s c h v a ľ u j e

Dôvodová správa

Dňa 28. 11. 2012 nám bola doručená žiadosť spoločnosti AGREX s. r. o., Nám. baníkov 31, Rožňava zastúpenej advokátskou kanceláriou JUDr. Katunského o zľavu na nájomnom za užívanie nebytových priestorov – reštaurácie „Tri ruže“.

Požadujú zníženie nájomného za rok 2012 o 70 %.

Svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na mieste, kde sa nachádzala letná terasa ako aj na prístupovom chodníku k reštaurácii, bola mestom ako prenajímateľom v r. 2012 realizovaná rekonštrukcia a pokládka dlažby, v dôsledku čoho bolo možné užívať prenajaté nebytové priestory iba vo veľmi obmedzenom rozsahu, čo spôsobilo žiadateľovi značnú stratu.

So spoločnosťou AGREX s. r. o. má mesto Rožňava uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 62/2008 zo dňa 31. 3. 2008 vrátane 2 dodatkov, na dobu určitú do 30. 6. 2014. Predmetom zmluvy je užívanie nebytových priestorov reštaurácie „Tri ruže“ v budove radnice na Nám. baníkov 32 v Rožňave a priľahlej letnej terasy s výmerou 32 m², vrátane hnutel'ného majetku tvoriaceho vybavenie interiéru vinárne.

Žiadateľ platí v súčasnosti (od 2. štvrt'roka 2012) nájomné vo výške 2 612,49 €/štvrt'rok.

Podľa Čl. 4 ods. 6 „Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta“ mestské zastupiteľstvo môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov, nájomné znížiť alebo odpustiť.

Podľa § 664 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

Podľa § 674 Občianskeho zákonníka ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 (*pre vady veci, ktoré nespôsobil*) iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Obdobnou žiadosťou (o odpustenie nájomného) sa orgány mesta zaoberali v októbri tohto roka. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 25. 10. 2012 uznesením č. 297/2012 **neschválilo** odpustenie nájomného za užívanie nebytových priestorov reštaurácie „Tri ruže“ na Námestí baníkov 32 v Rožňave a priľahlej letnej terasy za III. a IV. štvrt'rok 2012 až do ukončenia rekonštrukcie Námestia baníkov pre spoločnosť AGREX, s. r. o., Nám. baníkov 31, Rožňava.

Dňa 4. 10. 2012 bol pracovníkmi MsÚ v predmetnom stravovacom zariadení zistený nasledovný počet miest na sedenie:

- reštaurácia – 24
- pivnica – 46
- salónik – 10
- chodba za vstupnými dverami – 14 (z toho 4 pri WC)

Dňa 25. 9. 2012 bol na MsÚ doručený list, v ktorom žiadateľ uvádza, že počet miest na sedenie na terase je 21.

Komisia finančná, podnikateľská a správny mestského majetku na svojom zasadnutí dňa 3. 12. 2012 prijala uznesenie, podľa ktorého trvá na svojom pôvodnom stanovisku (t. j. odporúča zohľadniť zníženie nájomného len o letnú terasu).

V prípade zníženia nájomného o časť zodpovedajúcu kapacite letnej terasy, by išlo o zníženie približne o 18 %.

Advokátska kancelária

JUDr. Miroslav Katunský, JUDr. Milan Kuzma a spol.

Floriánska č. 16, 040 01 Košice, Tel. & fax: (055) 62 300 23, 62 300 24, 62 300 25,

email: advokanc@iol.sk

DOPORUČENE

Mesto Rožňava

Mestský úrad – Odbor správy a majetku mesta

Šafárikova 29

048 12 Rožňava

Mestský úrad Rožňava	
Dňa: 28.11.2012	
Č. zápisnice: 63763	Č. spisovnice: 63763
Prílohy: 1	Spracoval: CPaSM

V Košiciach, dňa 22. novembra 2012

Vec: Uplatnenie zľavy z nájomného

Týmto si dovoľujeme oznámiť Vám, že naša advokátska kancelária prevzala právne zastupovanie obchodnej spoločnosti AGREX s.r.o., so sídlom Námestie baníkov 31, 048 01 Rožňava, IČO: 36 213 187, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Košice I odd. Sro, vl. č. 13162/V v právnej veci nárokov zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 62/2008.

V súlade so Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 62/2008 zo dňa 31.3.2008 uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi našim mandantom ako nájomcom a Mestom Rožňava ako prenajímateľom si náš mandant prenajíma nebytové priestory – „Reštaurácia Tri ruže“ nachádzajúce sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – radnica, súp. č. 16 postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 45/5 a pozemok zapísaný na LV č. 3001 – parc. reg. „C“ č. 2224 o výmere 3654 m² z ktorého predmetom nájmu je časť o výmere 32 m².

Podľa ust. § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

Medzi základné povinnosti prenajímateľa patrí podľa ust. § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. povinnosť odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné alebo obvyklé užívanie a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

Vzhľadom k tej skutočnosti, že na prenajatom pozemku, kde sa nachádzala letná terasa nájomcu ako i na prístupovom chodníku do priestorov reštaurácie bola v priebehu roku 2012 realizovaná Mestom Rožňava ako prenajímateľom rekonštrukcia (a v jej priebehu i archeologický prieskum) a pokládka dlažby, mohol náš mandant ako nájomca i zákazníci reštaurácie užívať prenajaté nebytové priestory iba vo veľmi obmedzenom rozsahu, čo spôsobilo nášmu mandantovi značnú stratu.

Na základe vyššie uvedených skutočností a v súlade s ust. § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, týmto, v zastúpení nášho mandanta, uplatňujeme zľavu z dohodnutého nájomného na čas od 1.1.2012 do 31.12.2012 v rozsahu 70% ročného nájomného, čo predstavuje čiastku 6.970,73 €.

O takto uplatnenú zľavu navrhujeme znížiť nájomné platené našim mandantom v roku 2013.

S úctou

Prílohy:

Plnomocenstvo – 1 x

JUDr. Miroslav Katunský
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
JUDr. Katunský, JUDr. Kuzma a spol.
Floriánska č. 16, 040 01 Košice