

M E S T S K Ý Ú R A D V G A L A N T E

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 17. decembra 2013

K bodu č.10: Návrh podmienok na predĺženie nájomnej zmluvy k prenájmu NP v správe spol. Bysprav s.r.o. Galanta – CORFON s.r.o.

Návrh predkladá:

Ing. Ján Poľakovský v.r.
zástupca prednostu

Materiál obsahuje:

A/ Návrh na uznesenie
B/ Návrh na predĺženie NZ ...
C/ Žiadosť nájomcu
D/ Stanoviská komisií

Návrh spracoval:

Ing. Mária Kulcsárová v.r.
vedúca oddelenia rozvoja mesta

V Galante, 05.12.2013

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

s c h v a ľ u j e

1.

Podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru na Mierovom námestí č.1 v Galante v správe spoločnosti Bysprav s.r.o. Galanta a prenájom pozemku vo vlastníctve mesta pre spoločnosť CORFON, s.r.o.:

Nebytový priestor	: Mierové námestie č. 1, Galanta
Nájomca	: CORFON s.r.o. Galanta, so sídlom na Mierovom námestí č.1 v Galante
IČO	: 36260584
Predmet nájmu	: kuchyňa, jedáleň, átrium, spojovacia chodba, verejná zeleň
Účel nájmu	: Jedáleň, bufet, kaviareň, terasa
Doba nájmu	: na dobu určitú 10 rokov od 14.02.2014 do 13.02.2024

Plocha nebytového priestoru

a) jedáleň a bufet	: 400m ²
b) átrium	: 240m ²
c) spojovacia chodba	: 100m ²
Nájomné za m²/jedáleň a bufet	: 29,61€ - za plochu NP pod písm. a) o výmere 400m ²
Ročné nájomné	: 11.844,84€
Nájomné za m²/átrium,chodba	: 340m ² bez úhrady nájmu plochy NP
Ročné nájomné	: úhrada formou zápočtu ako kompenzácia investovaných nákladov do rekonštrukcie a opravy strechy

Súčasťou úhrady za nájom nebytových priestorov nie je úhrada za služby, t.j. za spotrebu elektrickej energie, plynu, vykurovanie nebytového priestoru, miestne poplatky a poistenie, vodné a stočné, ktoré nájomca uhrádza v prospech dodávateľov.

Nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy.

2.

Podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy k prenájmu pozemku vo vlastníctve mesta pre spoločnosť CORFON, s.r.o.:

Terasa

Predmet nájmu	: pozemok parcela č. 1663/13 k. ú. Galanta
Účel nájmu	: terasa
Výmera	: 102m ²
Nájomné za m²	: 5,50€
Ročné nájomné	: 561,00€
Doba nájmu	: na dobu určitú 10 rokov od 14.02.2014 do 13.02.2024

Nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy.

u k l a d á

Konateľovi spoločnosti Bysprav s.r.o. Galanta

Vyhotoviť dodatok nájomnej zmluvy k predĺženiu doby nájmu v zmysle schválených podmienok s tým, že nájomca k nájomnej zmluve doloží právoplatné užívacie povolenie stavby.

T: do 10.2.2014

Nájomcovi nebytového priestoru

Vydokladovať voči správcovskej spoločnosti preinvestované finančné prostriedky použité na opravu izolácie strechy nad priestormi prevádzky.

T: do 30.09.2014

Vedúcemu právneho oddelenia MsÚ Galanta

Vyhotoviť zmluvu o prenájme pozemku parcela č. 1663/13, k.ú.Galanta v zmysle schválených podmienok.

T: do 10.02.2014

Návrh podmienok na predĺženie nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru na Mierovom námestí č. 940/1 v Galante v správe spoločnosti Bysprav s.r.o. Galanta a prenájom pozemku vo vlastníctve mesta pre spoločnosť CORFON, s.r.o.

Nájomca nebytového priestoru na Mierovom námestí č. 940/1 v Galante CORFON, s.r.o. v zastúpení Tiborom Kováčsom dňa 17.10.2013 predložil žiadosť o predĺženie NZ k nebytovému priestoru "Gazdovský dvor – Jedáleň, bufet, kaviareň, terasa" na obdobie 20 rokov za podmienok uvedených v pôvodnej zmluve, s tým že nájomca zabezpečí opravu izoláciu strechy nad priestormi prevádzky na vlastné náklady .

S nájomcom je uzatvorená zmluva o nájme č. 140/2004 zo dňa 30.04.2004, s dodatkom č.1/2005 zo dňa 18.05.2005, č.2/2005 zo dňa 31.10.2005, č.3/2007 zo dňa 22.11.2007, č.4/2008 zo dňa 22.02.2008. Podľa podkladov správcu NP nájomca si plní všetky podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy a nemá pohľadávku na nájomnom. Na prenájom pozemku za účelom výstavby a využívania terasy je uzatvorená nájomná zmluva s Mestom Galanta zo dňa 16.07.2004.

Oddelenie rozvoja mesta prípisom pod číslom 14195/2013 zo dňa 14.11.2013 požiadalo nájomcu o predloženie dokladov vyplývajúcich z Uznesenia MsZ č. 2003/Z-2004 a zmluvných podmienok Čl. VI. odst.1 nájomnej zmluvy č. 140/2004 zo dňa 30.04.2004. Dňa 19.11.2013 nájomca doručil mestu súpis vykonaných prác s finančných vyčíslením investovaných nákladov. Oddelenie rozvoja mesta spracovalo genézu doterajšieho stavu využívania NP.

Doterajší stav:

Nájomca nebytový priestor uviedol pre prevádzky v roku 2005 po rozsiahlej rekonštrukcii kuchyne v súlade s normami EÚ, zakúpením vlastného zariadenia, zrealizoval dostavbu átria a spojovacej chodby, pristavil otvorenú terasu. Nebytový priestor bol nájomcovi poskytnutý priamym zadaním na dobu určitú vzhľadom na nutnú rekonštrukciu s pomerne veľkou investíciou, s dlhodobou návratnosťou a so zámerom poskytovania kvalitných reštauračných služieb.

Mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 182/Z-2004 bod 2. schválilo podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy č. 140/2004 zo dňa 30.04.2004 a Uznesením č. 203/Z-2004 zmenilo v Uznesení č. 182/Z-2004, bod 2, v časti nájomca na spoločnosť CORFON s.r.o. Galanta, schválilo podmienky na prenájom NP a prenájom pozemku uvedené v dodatku NZ č. 1/2005 zo dňa 18.05.2005 nasledovne:.

Nebytový priestor	: Mierové námestie č. 1, Galanta
Nájomca	: CORFON s.r.o. Galanta, so sídlom na Mierovom námestí č.1 v Galante
IČO	: 36260584
Predmet nájmu	: kuchyňa, jedáleň, átrium, spojovacia chodba, verejná zeleň
Účel nájmu	: Jedáleň, bufet, kaviareň, terasa
Doba nájmu	: na dobu určitú 10 rokov od 01.05.2004 do 13.02.2014, s tým že pri vyšších nákladoch sa doba nájmu predĺži na základe vydokladovania a žiadosti nájomcu

Plocha nebytového priestoru

- a) jedáleň a bufet : 400m²
b) átrium : 240m²
c) spojovacia chodba : 100m²

Nájomné za m²/jedáleň a bufet : 29,61€ - za plochu NP pod písm. a) o výmere 400m²

Ročné nájomné : 11.844,84€ (po valorizácii)

Nájomné za m²/átrium, chodba : 340m² bez nájmu plocha NP pod písm. b) o výmere 240m² a pod písm. c) o výmere 100m²

Uznesením č.2003/Z-2004 MsZ uložilo konateľovi spoločnosti Bysprav s.r.o. uzatvoriť dodatok nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru k predmetu nájmu átrium o výmere 240m² a na spojovaciu chodbu o výmere 100m² a nájomca NP pri kolaudácii bol povinný preukázať preinvestovanie finančných prostriedkov použitých na rekonštrukciu a modernizáciu vo výške 4mil Sk na technické zhodnotenie majetku v zmysle zákona o príjme fyzických a právnických osôb.

Na prestavbu jedálne a pressa bolo Mestom Galanta vydané dodatočné povolenie stavby pod číslom OSP 179/11069-1/2005-Mo zo dňa 30.05.2005 na dobu určitú do 13.02.2014. V prípade predĺženia doby nájmu nájomca pred uplynutím lehoty musí požiadať o zmenu tohto rozhodnutia. V opačnom prípade je povinný do 10 dní po uplynutí termínu priestory vyprázdniť a uvoľniť.

Terasa

Predmet nájmu : pozemok parcela č. 1663/13 k. ú. Galanta

Výmera : 102m²

Nájomné za m² : 1,988€

Účel nájmu : terasa

Doba nájmu : 01.07.2004 do 13.02.2014

Ročné nájomné : 202,85€ po valorizácii

Návrh na predĺženie nájomnej zmluvy:

Oddelenie rozvoja mesta na základe podkladov správcu NP Bysprav s.r.o. Galanta a účtovných dokladov nájomcu spracovalo návrh podmienok na predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie. V návrhu podmienok na uzatvorenie NZ je zohľadnená reálna vyhodnotovaná výška investície, ktorá dosiahla hodnotu 238 523,00€ (7 185.744,-SK). Suma za neodvedené nájomné za plochu átria a prepojovacej chodby za obdobie 10 rokov činí 79 877,31€ (2 406.384,00SK). Z tohto dôvodu je potrebné ešte zohľadniť rozdiel vo výške 158 645,69€ (4 779 360,00SK). V prípade predĺženia NZ na 20 rokov nájomca sa zaviazal zabezpečiť opravu izolácie strechy nad priestormi prevádzky na vlastné náklady. Predbežná výška nákladov na rekonštrukciu strechy sa odhaduje na 11 000,00€. Vzhľadom k tomu, že na predmetný nebytový priestor je vydané len dodatočné povolenie stavby na dobu určitú do 13.02.2014 nájomca – investor pred uplynutím lehoty musí požiadať o zmenu rozhodnutia číslo OSP 179/11069-1/2005-Mo zo dňa 30.05.2005. Materiál bol predmetom rokovania

komisie OSCRaRR dňa 26.11.2013 a komisie finančnej a správy majetku dňa 03.12.2013, ktoré odporučili predĺžiť NZ na dobu určitú 10 rokov. Stanoviská sú v prílohe materiálu

Podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy:

Nebytový priestor	: Mierové námestie č. 1, Galanta
Nájomca	: CORFON s.r.o. Galanta, so sídlom na Mierovom námestí č.1 v Galante
IČO	: 36260584
Predmet nájmu	: kuchyňa, jedáleň, átrium, spojovacia chodba, verejná zeleň
Účel nájmu	: Jedáleň, bufet, kaviareň, terasa
Doba nájmu	: na dobu určitú 20 rokov od 14.02.2014 do 13.02.2024

Plocha nebytového priestoru

a) jedáleň a bufet	: 400m ²
b) átrium	: 240m ²
c) spojovacia chodba	: 100m ²

Nájomné za m²/jedáleň a bufet : 29,61€ - za plochu NP pod písm. a) o výmere 400m²

Ročné nájomné : 11.844,84€

Nájomné za m²/átrium,chodba : 340m² bez úhrady nájmu plochy NP

Ročné nájomné : úhrada formou zápočtu ako kompenzácia investovaných nákladov do rekonštrukcie a opravy strechy

Súčasťou úhrady za nájom nebytových priestorov nie je úhrada za služby, t.j. za spotrebu elektrickej energie, plynu, vykurovanie nebytového priestoru, miestne poplatky a poistenie, vodné a stočné, ktoré nájomca uhrádza v prospech dodávateľov.

Nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy.

Terasa

Predmet nájmu	: pozemok parcela č. 1663/13 k. ú. Galanta
Účel nájmu	: terasa
Výmera	: 102m ²
Nájomné za m²	: 5,50€
Ročné nájomné	: 561€
Doba nájmu	: na dobu určitú 10 rokov od 14.02.2014 do 13.02.2024

Nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy.

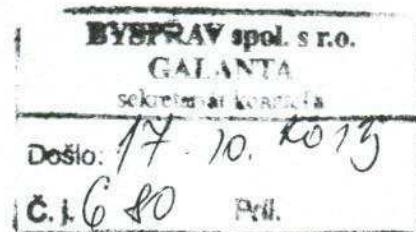
CORFON, s.r.o., Reštaurácia Gazdovský dvor, Mierové námestie 1, 92401 Galanta

BYSPRAV, s.r.o.

Nová doba 924/13

924 01 Galanta

Galanta, 17. 10. 2013



Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Týmto Vás žiadam o predĺženie nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 140/2004, predmetom ktorej je nebytový priestor v Mierovom námestí 1 v Galante (prevádzka Gazdovský dvor). Zmluva bola uzatvorená na obdobie od 01. 05. 2004 do 13. 02. 2014.

Žiadame o predĺženie zmluvy na obdobie od 14. 02. 2014 do 13. 02. 2034 za podmienok uvedených v pôvodnej zmluve. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy na obdobie 20 rokov zabezpečíme opravu izolácie strechy nad priestormi prevádzky na vlastné náklady.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujem.

CORFON s.r.o.
Mierové námestie č. 1, 924 01 GALANTA
IČO: 36 260 584 IČ DPH: SK2021818381
-1-

Tibor Kovács

Tibor Kovács

konateľ

MESTSKÝ ÚRAD GALANTA	
Došlo: 20-11-2013	Registratúrna zn:
Podacie číslo:	Skart. znak lehoty:
Prílohy:	Vybavuje:

BYSPRAV, s.r.o.

Nová doba 924/13

924 01 Galanta

Galanta, 20. 11. 2013

Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Týmto Vás žiadam o predĺženie nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 140/2004, predmetom ktorej je nebytový priestor v Mierovom námestí 1 v Galante (prevádzka Gazdovský dvor). Zmluva bola uzatvorená na obdobie od 01. 05. 2004 do 13. 02. 2014.

Nájomná zmluva č. 140/2004 určuje s účinnosťou od 01. 05. 2004 ročnú výšku nájomného za plochu 400m² na Sk 283 110,-, t.j. EUR 9 397,53. Nájomná zmluva zohľadňuje aj investíciu do priestorov atria a spojovacej chodby s plochou 340m². Pôvodná odhadovaná výška investície bola Sk 4 000 000,- (t.j. EUR 132 775,68), reálne však dosiahla hodnotu Sk 7 185 744,- (t.j. EUR 238 523,-). Naša spoločnosť predložila účtovné doklady, ktoré preukazujú túto výšku investície. Nájomná zmluva č. 140/2004 uvádza, že pri vyšších nákladoch na investíciu, ako sa pôvodne predpokladalo, sa doba nájmu predĺži.

Nájomná zmluva č. 140/2004 určuje výšku ročného nájomného za plochu jedálne a bufetu s rozlohou 400m² na Sk 283 110,- (t.j. EUR 9 397,53), čo predstavuje predstavuje Sk 58,98/m² (t.j. EUR 1,96/m²). Priestory atria a spojovacej chodby majú plochu 340m², za ktoré sme ako nájomca neplatili nájomné počas obdobia 10 rokov. Pri cene Sk 58,98/m² (t.j. EUR 1,96/m²) to ročne predstavuje sumu SK 240 638,40 (t.j. EUR 7 987,73) a za obdobie 10 rokov Sk 2 406 384,- (t.j. EUR 79 877,32). Nakoľko reálna vydokladovaná investícia do priestorov bola Sk 7 185 744,- (t.j. EUR 238 523,-) a suma za neodvedené nájomné za túto plochu je Sk 2 406 384,- (t.j. EUR 79 877,32) je ešte potrebné zohľadniť rozdiel vo výške Sk 4 779 360,- (t.j. EUR 158 645,69). Výška pôvodného nájomného navyše podlieha ročnej valorizácii.

Z uvedených dôvodov Vás žiadame o predĺženie nájomnej zmluvy č. 140/2004 na obdobie 20 rokov, t.j. od 14. 02. 2014 do 13. 02. 2034. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy na uvedené obdobie zabezpečíme opravu izolácie strechy nad priestormi prevádzky na vlastné náklady. Predbežná výška nákladov na rekonštrukciu strechy sa odhaduje na EUR 11 000,-.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujem.

CORFON s.r.o.
Mierové námestie č. 1, 924 01 GALANTA
IČO: 36 260 584 IČ DPH: SK2021818381
-1-



Tibor Kovács

konateľ

KUCHYŇA

400 m²

JEDÁLĚN

RESTAURACE (ÁTRIUM)

240 m²

PŘESO (CHODBA)

100 m²

TERASA = 102 m²

S t a n o v i s k o
z komisie OSCRaRR zo dňa 26.11.2013

K bodu č. 5 – Návrh podmienok na predĺženie NZ CORFON s.r.o. – Gazdovský dvor

Materiál uviedla Ing. Kulcsárová. Komisia jednohlasne odporučila predĺžiť nájomnú zmluvu v zmysle predložených podmienok s pripomienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú t.j. 10 rokov. Materiál predložiť na rokovanie MsZ.

Zsolt Takáč
predseda komisie v.r.

Zapísala: A. Deáková



STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 03.12.2013 prerokovala žiadosť o predĺženie NZ k NP a návrh podmienok na predĺženie NZ k prenájmu pozemku vo vlastníctve mesta.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť predĺženie nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru na Mierovom nám. č. 1 v Galante a prenájom pozemku vo vlastníctve mesta pre spoločnosť CORFON, s.r.o. v zmysle spracovaného návrhu s tým, že dobu nájmu odporúča stanoviť nasledovne: na dobu určitú 10 rokov od 14.02.2014 do 13.02.2024.

PaedDr. Peter Černý v.r.
poverený vedením komisie FaSM

Zapisovateľka: Katarína Kluchová