

**20. Návrh spoločnosti BH SM, s. r. o.
na mimosúdnu dohodu o úhrade nájomného**

PREDKLADÁ: Ing. arch. Igor Hianik, primátor
SPRACOVAL: Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ

Uznesenie MsR č. 2-17/2019 zo dňa 14.02.2019: MsR neodporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení

UZNESENIE MsZ č. 1-/2019

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
v znení neskorších právnych predpisov

s c h v á l i ť

1.) odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty

odpustenie 50 % nezaplateného nájomného a

odpustenie zmluvnej pokuty pri oboch nájomných zmluvách

zo

zmluvy o nájme pozemku (Muškátová ulica v Pezinku) zo dňa 11.05.2015, zn. 5/2-2-3488-12733/2015, deň zverejnenia 11.05.2015 a

zmluvy o nájme pozemku (okolo BD na Muškátovej 1-3 v Pezinku) zo dňa 18.06.2015, zn. 5/2-2-3488-18440/2015, deň zverejnenia 17.06.2015,

medzi Mestom Pezinok ako prenajímateľom a spoločnosťou BH SM, s. r. o. ako nájomcom

pri nájomnom ide o sumu vo výške 1 604,92 EUR (50 % zo sumy 3 209,83 EUR),

pri zmluvnej pokute ide o sumu vo výške 868,08 EUR, spolu 2 473,00 EUR

2.) návrh dohody o úhrade nájomného,

s nasledovnými podmienkami:

pri podpise dohody uhradia sumu 500,- Eur ako prvú splátku a

zvyšok - druhú splátku vo výške 1619,01 Eur zaplatia do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty SO 01 - Bytový dom a SO 02 - Komunikácia a spevnené plochy stavebnej akcie „Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3“.

V prípade nedodržania termínu úhrady druhej splátky sa dohoda zrušuje a mesto Pezinok nie je povinné vrátiť zaplatenú prvú splátku z titulu bezdôvodného obohatenia, ale si ju môže ponechať ako zmluvnú pokutu.

- (a) bez pripomienok
- (b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa:

Predložený materiál vychádza zo žiadosti a návrhu spoločnosti

BH SM, s. r. o.

Sídlo: Považská 23, 831 03 Bratislava

IČO: 46 212 485

Štatutárny orgán: konateľ Ing. Viktor Baker, Wolkerova 1680/15, Banská Bystrica

Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne. Pri právnych úkonoch vykonaných v písomnej forme pripojí k obchodnému menu spoločnosti svoj podpis a funkciu.

Označenie registra: Obchodný register Okresného súdu Bratislava

Číslo registra: Oddiel: Sro, Vložka číslo: 73813/B

Ide o žiadosť o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty a návrhu dohody o úhrade nájomného.

Predmetom sú zmluvy o nájme pozemku, ktorým Mesto Pezinok prenajalo spoločnosti BH SM, s. r. o. pozemky pre nadstavbu bytového domu Muškátová 1-3.

Dňa 05.03.2015 predložili žiadosť o stanovisko k zámeru umiestnenia nových parkovacích miest pre obyvateľov bytových jednotiek situovaných v priestore novoríšenej nadstavby podkrovia bytového domu na Muškátovej 1-3 v Pezinku, na časti pozemku parcelné číslo 2047/25, vo vlastníctve Mesta Pezinok. Následne prebiehali rokovania na upresnení predmetu, vzhľadom na to, že pôvodný predmet na umiestnenie parkovacích miest, bol už dohodnutý pre nadstavbu vedľajšieho bytového domu Muškátová 5-7 v Pezinku.

Výsledkom bola **zmluva o nájme pozemku na vybudovanie 8 nových parkovacích státí**, ktorú zmluvné strany **uzatvorili dňa 11.05.2015, deň zverejnenia 11.05.2015.**

Dňa 29.05.2015 predložili žiadosť o majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku v priestore nad uvažovanou vysunutou časťou navrhovanej nadstavby.

Zmluvu o nájme pozemku na rozšírenie celkovej plošnej výmery nadstavby vysunutím jej pozdĺžnych obvodových stien, balkónov a šikmej sedlovej strechy, uzatvorili zmluvné strany dňa 18.06.2015, deň zverejnenia 17.06.2015.

Existujúce zmluvné vzťahy medzi mestom Pezinok a spoločnosťou BH SM, s. r. o. a žalovaným:

1.)

Zmluva o nájme pozemku (Muškátová ulica v Pezinku) zo dňa **11.05.2015**, zn. 5/2-2-3488-12733/2015, deň zverejnenia 11.05.2015

Nájomca: BH SM, s. r. o.

Predmet nájmu: časť pozemku registra C parcelné číslo 2047/25, výmera 100 m² (20 x 5 m)

Účel nájmu: vybudovanie 8 nových parkovacích státí, každé s rozmermi 2,5 x 5 metrov, v súvislosti s investičnou akciou nájomcu

Doba nájmu: doba určitá, po dobu vybudovania parkovacích státí, ich kolaudácie v rámci investičnej akcie a odovzdania, od účinnosti zmluvy (12.05.2015), maximálne na dobu 4 rokov

Nájomné: **500,00** EUR ročne (5 eur za m² a rok)

Platba raz ročne do 30. júna príslušného kalendárneho roka

2.)

Zmluva o nájme pozemku (okolo BD na Muškátovej 1-3 v Pezinku) zo dňa **18.06.2015**, zn. 5/2-2-3488-18440/2015, deň zverejnenia 17.06.2015

Nájomca: BH SM, s. r. o.

Predmet nájmu: časť pozemku registra C parcelné číslo 2047/25, výmera 82 m²

Účel nájmu: vzťah k pozemku pri nadstavbe bytového domu Muškátová 1-3, na rozšírenie celkovej plošnej výmery nadstavby vysunutím jej pozdĺžnych obvodových stien, balkónov a šikmej sedlovej strechy oproti konštrukcii jestvujúcej priebežnej pozdĺžnej rímsoj plochej strechy bytového domu

smerom do vonkajšieho priestoru. Vysunutie je pri šikmej sedlovej streche približne 900 mm a pri balkónoch nadstavby približne 1500 mm. Balkóny budú vo výške cca 13,20 m nad úrovňou terénu, spodná hrana šikmej sedlovej strechy bude vo výške cca 14,20 m

Doba nájmu: doba určitá od účinnosti zmluvy (18.06.2015), po dobu potrebnú na realizáciu účelu nájmu, do doby vysporiadania vlastníckeho práva k predmetu nájmu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome, maximálne na dobu 3 rokov, s prihliadnutím na článok 5 odsek 6 (osobitná podmienka: odkúpenie pozemku pod vlastními bytov)

Nájomné: **410,00** EUR ročne (5 eur za m² a rok)

Platba raz ročne do 30. júna príslušného kalendárneho roka

Nájomca, ako stavebník mal vydané:

- stavebné povolenie zo dňa 19.02.2016, zn.: 5/76-SP/1196-32770/2015-16, ktorým sa povoľuje stavba: Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3, SO 02 Komunikácie a spevnené plochy
- stavebné povolenie zo dňa 24.03.2016, zn.: 5/76-SP/1221-31176/2015-16, ktorým sa povoľuje stavba: Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3, SO 01 Bytový dom

Rovnako boli vydané:

- rozhodnutie o zastavení kolaudačného konania, zo dňa 14.09.2017, zn.: 5/76-zast.Kol./1922-1549/2017, vo veci navrhovateľa BH SM, s.r.o., ktorý dňa 24.01.2017 podal návrh na kolaudáciu objektu SO 01 Bytový dom ako súčasť stavby: Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3
- rozhodnutie o zastavení kolaudačného konania, zo dňa 14.09.2017, zn.: 5/76-zast.Kol./1923-1550/2017, vo veci navrhovateľa BH SM, s.r.o., ktorý dňa 24.01.2017 podal návrh na kolaudáciu objektu SO 02 Komunikácie a spevnené plochy, ako súčasť stavby: Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3

Nájomca hneď od roku 2015 neuhrádzal nájomné z uzatvorených zmlúv.

Boli vyhotovené viaceré výzvy na úhradu nedoplatku, posielané poštou, ktoré sa vracali späť mestu

Vzhľadom na to, že na výzvy na úhradu nájomného nereagovali, boli pohľadávky v marci 2017 postúpené na vymáhanie. V priebehu roka 2017 prebiehala elektronická komunikácia so zástupcom spoločnosti vo veci vyriešenia nedoplatkov na nájomnom.

Zo strany nájomcu bol v novembri 2017 návrh a požiadavka o možnosť vysporiadania nedoplatkov na nájomnom najneskoršie k dátumu zahájenia kolaudačného konania, niekedy v priebehu decembra 2017. Ďalší návrh riešenia zo strany nájomcu nebol predložený, nebola zrealizovaná žiadna úhrada nájomného. Zároveň boli rozhodnutím ukončené kolaudačné konania.

Väčšina emailového oslovenia zostala bez reakcie.

Špecifikácia pohľadávky k 21.02.2018,

predstavuje sumu vo výške **4 077,91 EUR**

(k 14.11.2018 bola pohľadávka (žalovaná istina) vo výške 3 735,91 EUR)

Zo zmluvy o nájme pozemku zo dňa 11.05.2015

Nájomné	1 999,06 EUR
rok 2015	318,24 EUR
rok 2016	500,00 EUR
rok 2017	500,00 EUR
rok 2018	500,00 EUR
rok 2019	180,82 EUR
Zmluvná pokuta k 21.02.2019	544,14 EUR
Spolu za zmluvu	2 543,20 EUR

Zo zmluvy o nájme pozemku zo dňa 12.06.2015

Nájomné	1 210,77 EUR
rok 2015	220,64 EUR
rok 2016	410,00 EUR
rok 2017	410,00 EUR
rok 2018	170,13 EUR
Zmluvná pokuta k 21.02.2019	323,94 EUR
Spolu za zmluvu	1 534,71 EUR

Nájomné spolu	3 209,83 EUR (50 % predstavuje sumu 1 604,915)
Zmluvná pokuta spolu	868,08 EUR
Pohľadávka spolu	<u>4 077,91 EUR</u>

Žiadosť o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty od spoločnosti BH SM, s. r. o.

Spoločnosť sa dostala do omeškania s platením nájomného podľa obidvoch označených nájomných zmlúv.

K omeškaniu spoločnosti s platením nájomného došlo z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie, do ktorej sa spoločnosť dostala nie vlastným zavinením. Z toho dôvodu boli práce na predmetnej stavbe pozastavené na obdobie, ktoré trvalo viac ako jeden rok. Za toto obdobie spoločnosť neužívala pozemky prenajaté vyššie označenými nájomnými zmluvami.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti si dovoľujú požiadať mesto Pezinok

- o **odpustenie 50 % nezaplateného** nájomného podľa každej z vyššie uvedených nájomných zmlúv aj

- o **odpustenie predmetnej zmluvnej pokuty** pri oboch nájomných zmluvách.

Uvádzajú, že veria, že mesto Pezinok pri rozhodovaní o tejto žiadosti prihliadne na skutočnosť, že naša spoločnosť vybuďovala v meste parkovacie miesta pre verejnosť, uskutočnila nadstavbu bytového domu, čím došlo zároveň aj k skrášleniu vonkajšieho vzhľadu domu nachádzajúceho sa v lukratívnej časti mesta, čo je iste v záujme mesta, i vo verejnom záujme.

Návrh dohody o úhrade nájomného od spoločnosti BH SM, s. r. o.

Spoločnosť sa dostala do omeškania s platením nájomného podľa obidvoch označených nájomných zmlúv. V záujme mimosúdneho vyriešenia veci zaslali nasledovný návrh dohody.

Návrh dohody vychádza z predpokladu, že mesto Pezinok vyhovie žiadosti o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty, zo dňa 14.12.2018. Vychádzajú zo sumy 3 735,91 Eur, ktorej zaplataenie uplatňuje mesto Pezinok v konaní pred Okresným súdom Bratislava III a ostávalo by zaplatiť sumu 2119,01 Eur.

Pri podpise dohody by zaplatili sumu 500,- Eur ako prvú splátku a zvyšok - druhú splátku vo výške 1619,01 Eur by zaplatili do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty SO 01 - Bytový dom a SO 02 - Komunikácia a spevnené plochy stavebnej akcie „Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3“.

Dohoda by obsahovala ustanovenie, že v prípade nedodržania termínu úhrady druhej splátky sa dohoda zrušuje a mesto Pezinok nie je povinné vrátiť zaplatenú prvú splátku z titulu bezdôvodného obohatenia, ale si ju môže ponechať ako zmluvnú pokutu.

K návrhu dohody zároveň dodali, že celá stavebná akcia bola pre ich spoločnosť stratová a znamenala vznik finančných problémov a nepriaznivej finančnej situácie, ktorá trvá doposiaľ. Právoplatné kolaudačné rozhodnutie by ich spoločnosti umožnilo získanie finančných prostriedkov, ktoré by aspoň čiastočne zmiernili stratu a pomohli prekonať nepriaznivú finančnú situáciu.

V prípade uzavretia dohody by mohlo byť predmetné kolaudačné rozhodnutie vydané a odovzdané ich spoločnosti pri uzavretí dohody a úhrade prvej splátky podľa dohody.

Dňa 20.03.2018 bol na Okresný súd Bratislava III doručený návrh na vydanie platobného rozkazu na zaplatenie sumy vo výške 2 821,26 EUR istiny s príslušenstvom.

Dňa 14.11.2018 sa uskutočnilo prvé pojednávanie na Okresnom súde Bratislava III. V deň pojednávania súd skonštatoval, že sa žalovaný nedostavil, svoju neúčast' ospravedlnil z dôvodu PN. Súd odročil pojednávanie na 21.01.2019.

Mesto ako žalobca predložil návrh na zvýšenie žalovanej istiny na 3 735,91 EUR istiny s príslušenstvom.

Dňa 19.12.2018 bola na Mesto od spoločnosti BH SM, s. r. o. doručená žiadosť o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty.

Dňa 07.01.2019 bol na Mesto od spoločnosti BH SM, s. r. o. doručený návrh dohody o úhrade nájomného.

Vzhľadom na obsah žiadostí Mesto dňa 15.01.2019 podalo žiadosť o odročenie pojednávania na Okresnom súde Bratislava III.

Dňa 18.01.2019 prišla zo súdu informácia, že žiadosť o odročenie pojednávania akceptuje a pojednávanie odročuje na 20.03.2019.

Prílohy:

Žiadosť o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty, doručená dňa 19.12.2018

Návrh dohody o úhrade nájomného, doručený dňa 07.01.2019

Spracoval:
Mgr. Peter Štetka



BH SM, s.r.o.

Pribišova 47, 841 05 Bratislava, Slovakia

IČO: 46 212 485, DIČ: 2023286331

KOORDINÁCIA | KONTROLA | KVALITA

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	19. 12. 2018
Číslo:	58661
Odbor:	52
Pril.:	
Ukl. zn.:	

58 4
6-1963/
2018

Mesto Pezinok
Odd. majetkovo-právne
Právny referát
Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

V Bratislave, dňa: 14.12.2018

Vec vypracuje:

Ing. Jozef Kavulič

Naše číslo:

BSM03012010572018

Telefónka:

+421948 611 960

E-mail:

jozef.kavulic@red.expert

Vec: **Žiadosť o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty**

Mesto Pezinok, ako prenajímateľ, uzavrelo s našou spoločnosťou, ako nájomcom, dve nájomné zmluvy, a to Zmluvu o nájme pozemku (Muškátová ulica v Pezinku) zo dňa 11. 05. 2015, zn. 5/2-2-3488-12733/2015 a Zmluvu o nájme pozemku (okolo BD na Muškátovej 1-3 v Pezinku) zo dňa 18. 06. 2015, zn. 5/2-2-3488-18440/2015.

Naša spoločnosť sa dostala do omeškania s platením nájomného podľa obidvoch označených nájomných zmlúv. V oboch nájomných zmluvách bola pre prípad omeškania s úhradou nájomného dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

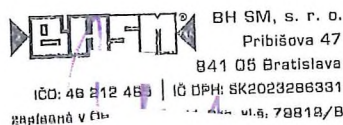
K omeškaniu našej spoločnosti s platením nájomného došlo z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie, do ktorej sa naša spoločnosť dostala nie vlastným zavinením. Z tohto dôvodu boli práce na predmetnej stavbe pozastavené na obdobie, ktoré trvalo viac ako jeden rok. Za toto obdobie naša spoločnosť neužívala pozemky prenajaté vyššie označenými nájomnými zmluvami. Vzhľadom na túto skutočnosť si dovoľujeme požiadať mesto Pezinok o odpustenie 50 % nezaplateného nájomného podľa každej z vyššie uvedených nájomných zmlúv.

Mesto Pezinok požaduje od našej spoločnosti okrem úhrady nájomného aj zaplatenie dojednanej zmluvnej pokuty. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti dovoľujeme si požiadať mesto Pezinok aj o odpustenie predmetnej zmluvnej pokuty pri oboch nájomných zmluvách.

Veríme, že mesto Pezinok pri rozhodovaní o tejto žiadosti prihliadne na skutočnosť, že naša spoločnosť vybudovala v meste parkovacie miesta pre verejnosť, uskutočnila nadstavbu bytového domu, čím došlo zároveň aj k skrášleniu vonkajšieho vzhľadu domu nachádzajúceho sa v lukratívnej časti mesta, čo je iste v záujme mesta, i vo verejnom záujme.

Za porozumenie vopred ďakujeme.

S úctou



Ing. Viktor Baker
Konateľ BH SM s.r.o.

BH SM, s. r. o.

Pribešova 47, 841 05 Bratislava – mestská časť Karlova Ves

IČO: 46 212 485

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel Sro, vložka č. 73813/B

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo: 07. 01. 2019	
Číslo: 276	Pril:
Odbor: PK	Ukl. zn.:

520
0
1087
2019

Mesto Pezinok
Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

Oddelenie majetkovo – právne
Právny referát

VEC: Návrh dohody o úhrade nájomného

Mesto Pezinok ako prenajímateľ uzavrelo s našou spoločnosťou ako nájomcom dve nájomné zmluvy, a to Zmluvu o nájme pozemku (Muškátová ulica v Pezinku) zo dňa 11. 05. 2015, zn. 5/2-2-3488-12733/2015 a Zmluvu o nájme pozemku (okolo BD na Muškátovej 1-3 v Pezinku) zo dňa 18. 06. 2015, zn. 5/2-2-3488-18440/2015.

Naša spoločnosť sa dostala do omeškania s platením nájomného podľa obidvoch označených nájomných zmlúv. V záujme mimosúdneho vyriešenia veci zasielame vám nasledovný návrh dohody.

Náš návrh dohody vychádza z predpokladu, že mesto Pezinok vyhovie našej žiadosti o odpustenie časti nájomného a zmluvnej pokuty, zo dňa 14. 12. 2018. V tom prípade by zo sumy 3 735,91 Eur, ktorej zaplatenie uplatňuje mesto Pezinok v konaní pred Okresným súdom Bratislava III, č. k. 23Cb/123/2018, ostávalo zaplatiť sumu 2119,01 Eur. Pri podpise dohody by sme zaplatili sumu 500.- Eur ako prvú splátku a zvyšok – druhú splátku vo výške 1619,01 Eur by sme zaplatili do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty SO 01 – Bytový dom a SO 02 – Komunikácia a spevnené plochy stavebnej akcie „Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3“. Dohoda by obsahovala ustanovenie, že v prípade nedodržania termínu úhrady druhej splátky sa dohoda zrušuje a mesto Pezinok nie je povinné vrátiť zaplatenú prvú splátku z titulu bezdôvodného obohatenia, ale si ju môže ponechať ako zmluvnú pokutu.

K nášmu návrhu dohody chceme dodať, že celá stavebná akcia bola pre našu spoločnosť stratová a znamenala vznik finančných problémov a nepriaznivej finančnej situácie, ktorá trvá doposiaľ. Právoplatné kolaudačné rozhodnutie by našej spoločnosti umožnilo získanie finančných prostriedkov, ktoré by aspoň čiastočne zmiernili stratu a pomohli našej spoločnosti prekonať jej nepriaznivú finančnú situáciu.

V prípade uzavretia dohody by mohlo byť predmetné kolaudačné rozhodnutie vydané a odovzdané našej spoločnosti pri uzavretí dohody a úhrade prvej splátky podľa dohody. Geometrický plán č. 48/2017 na zameranie stavby – parkovacích miest na pozemkoch p. č. 2047/135 – 2047/142 nepredstavuje problém. Nové parcely, ktoré vznikli označeným geometrickým plánom, ostanú vo vlastníctve mesta Pezinok a budú slúžiť ako parkovacie miesta pre verejnosť, nie iba pre vlastníkov bytov v bytovom dome Muškátová 1 – 3. Geometrický plán môže byť zapísaný do katastra nehnuteľností na LV č. 4234 s tým, že vlastník – mesto Pezinok sa nezmení, zmena bude iba v majetkovej podstate v zmysle nového stavu vytvoreného geometrickým plánom. Výmera pôvodnej parcely č. 2047/25 bude 11526 m² a pribudnú nové parcely č. 2047/135 – 2047/142.

Dovoľujeme si požiadať o skorú reakciu na náš návrh, aby sme mohli zväziť prípadné pripomienky či pozmeňovacie návrhy, v snahe dosiahnuť čo najrýchlejšie uzavretie veci prijateľné pre obe strany.

S úctou

V Bratislave, 04. 01. 2019

BH SM, s. r. o.
Ing. Viktor Baker, konateľ

 BH SM, s. r. o.
Pribešova 47
841 05 Bratislava
IČO: 46 212 485 | IČ DPH: SK2023286331
zapísaná v OR SR BAI, odd. Sro, vl.č. 73813/B