**Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice**

Materiál určený na rokovanie:

Príslušné komisie

Miestna rada:

Miestne zastupiteľstvo: 11. 02. 2020

**Návrh na prerokovanie a schválenie výpovede Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007**

Návrh predkladá: Materiál obsahuje:

Mgr. Zoltán Pék - návrh uznesenia

starosta - dôvodovú správu

Zodpovedný spracovateľ:

Mgr. Iveta Horváthová

riaditeľka školy

**Január 2020**

**Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice

**A:** schvaľuje:

Výpoveď Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007 (ďalej aj ako „nájomná zmluva“), ktorá bola uzatvorená medzi prenajímateľom: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, so sídlom Trojičné nám. 11, 825 61 Bratislava, IČO: 641 383, v zastúpení Základnou školou, so sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 748 201 a nájomcami: 1. Súkromná hotelová akadémia HaGMa s. r. o., so sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 396 453, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vl. č.: 9063/B a 2. Súkromná hotelová akadémia HaGMa, so sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 787 517 z dôvodu opakovaných porušení ustanovení nájomnej zmluvy (osobitne čl. III ods. 3 Nájomnej zmluvy) a jeho dodatkov.

**B:** ukladá:

Riaditeľke Základnej školy – Mgr. Ivete Horváthovej zabezpečiť vypracovanie výpovede Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007 a po jeho podpísaní túto predložiť nájomcom.

**Dôvodová správa:**

Predčasné ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007 je potrebné z dôvodu vážneho porušenia uzavretej nájomnej zmluvy a jej dodatkov prijatých za trvania nájomného vzťahu, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. Vzhľadom na dlhoročnú spoluprácu boli už aj napriek predchádzajúcim porušeniam a trvácemu konaniu zo strany nájomcov v tomto smere nájomcovia o. i. aj listom zo dňa 20.12.2019 vyzvaní na vyrovnanie nedoplatkov či už na nájomnom, ale aj na preddavkoch za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, resp. nedoplatkoch na službách podľa vyúčtovania. Zároveň boli nájomcovia v predchádzajúcom období viackrát upozornení zo strany ZŠ Biskupická 21 na porušenie svojich povinností (o. i. rozsiahlym listom zo dňa 12.11.2019). Voči nájomcom je v súčasnosti evidovaná pohľadávka vo výške 14 806,94 €, ktorá pozostáva z nasl. položiek:

* nedoplatku na nájomnom za rok 2019 v celkovej výške 1 001,47 € (faktúra č. 11/2019 a č. 12/2019);
* nedoplatku na preddavkoch za médiá za rok 2019 za obdobie január až október 2019 vo výške 10 000 € (faktúra č. 9/2019), za mesiac november 2019 vo výške 1 000 € (faktúra č. 13/2019), za mesiac december 2019 vo výške 1 000 € (faktúra č. 15/2019);
* nedoplatku tvoriaceho rozdiel v preddavkoch a reálne spotrebovaných službách (voda, plyn, elektrina) vo výške 1 805,47 € (faktúra č. 13/1/2019).

Zároveň boli nájomcom vystavené ešte nesplatné a teda ani nezaplatené faktúry č. 2/2020 (preddavok na služby/médiá vo výške 1 000 €), a č. 1/2020 (nájomné vo výške 6 730 €).

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že nájomcovia svoj dlh neuhradili ani po opakovaných výzvach zo strany Základnej školy Biskupická 21, ktorá skutočnosť prenajímateľovi Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice dáva možnosť na predčasné skončenie nájomnej zmluvy formou písomnej výpovede v zmysle čl. III ods. 3 Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007 s odkazom na § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Nezodpovedné správanie nájomcov ohrozuje záujmy Základnej školy Biskupická 21, ktoré v dôsledku nezaplatenia nájmu v celkovej výške, ako aj neuhradenia preddavkových platieb zo strany nájomcov či vyúčtovaní služieb, môže ZŠ Biskupickú 21 dostať do finančných ťažkostí, ktoré môže mať v konečnom dôsledku dopad aj na jej riadny chod. ZŠ Biskupická 21 sa snažila vyriešiť v predchádzajúcom období túto záležitosť zmiereným spôsobom, a teda predísť výpovedi predmetnej nájomnej zmluvy, to všetko aj vzhľadom na dlhotrvajúcu spoluprácu (nájomný vzťah), ale aj vzhľadom na možnosť zlepšenia hospodárenia školy aj príjmom z tohto zdroja, no napriek takejto snahe nájomcovia kvalifikovane na návrhy a načrtnuté možné riešenia, ktoré im boli predložené, nereagovali, rovnako ako ani na možnosť vydiskutovania sporných záležitostí na osobnom stretnutí, ergo z ich správania bolo jednoznačné, že neprejavujú žiadny záujem o vyriešenie spoločných záležitostí k spokojnosti zmluvných strán. K tomuto návrhu ako prílohu prikladáme aj listy zo dní 12.11.2019 a 20.12.2019, z ktorých jasne vyplýva, k akým rozporom dochádza medzi nájomcom a prenajímateľom okrem už vyššie načrtnutého neplatenia nájomného, preddavkov a vyúčtovaných služieb.

Na základe vyššie uvedených skutočností odporúčame schváliť výpoveď Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 09.07.2007 uzavretej medzi prenajímateľom: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, so sídlom Trojičné nám. 11 825 61 Bratislava, IČO: 641 383, v zastúpení Základnou školou, so sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 748 201 a nájomcami: 1. Súkromná hotelová akadémia HaGMa s.r.o., sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 396 453, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vl. č.: 9063/B, zast. konateľkou Alenou Hlbočanovou a 2. Súkromná hotelová akadémia HaGMa, so sídlom Biskupická 21, 821 06 Bratislava 214, IČO: 31 787 517, zastúpená Alenou Hlbočanovou, to všetko v zmysle návrhu podľa bodu A tohto návrhu.

**Prílohy:** Odpoveď na listy evidované pod č. 151/2019-ZP a pod č. 154/2019-ZP, stanovisko k ostatnej doterajšej komunikácii ohľadom „spornej“ výmery a podielu na réžiách a výzvach na splnenie záväzkov zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 09.07.2007 – zo dňa 12.11.2019, č. školy: 322/2019-Ho

 Odpoveď na listy evidované pod č. 181/2019-ZP, vyjadrenie k niektorým tvrdeniam uvádzaným v liste vedenom pod č. 183/2019-ZP a posledná výzva na zaplatenie nevyrovnanej časti (nedoplatku) nájomného za rok 2019, rozdielu na réžiách, ako aj preddavkov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za rok 2019 pred vyvodením zmluvnej zodpovednosti a podaním návrhu o zaplatenie na súd – zo dňa 20.12.2019, č. školy: 356/2019-Ho