

Názov materiálu: Odpustenie nájmu Spolková záhrada

Spracovateľ materiálu: Ing. Pavol Zlámala – referent pre investície

Dátum spracovania: 30. 10. 2025

Určenie pre orgán mesta: Mestské zastupiteľstvo.

Dôvodová správa:

Dňa 15. 10. 2025 bola Mestu Leopoldov doručená žiadosť od nájomcu Michala Gažoviča - STAVEBNÉ PRÁCE, IČO: 43 632 611, Emila Skákalu 1762/12, 920 41 Leopoldov v ktorej žiada o odpustenie nájmu na základe uzatvorenej zmluvy č. 157/2025 o prenájme Spolkovej záhrady. Žiadosť o odpustenie nájmu bola odôvodnená tým, že predmet nájmu nie je možné užívať z dôvodu poškodenia elektroinštalácie hlodavcami, z týchto dôvodov bol spracovaný materiál.

Informačný základ - hlavný obsah materiálu:

Dňa 30. 09. 2025 bola uzavretá zmluva č. 157/2025 o prenájme Spolkovej záhrady, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01. 10. 2025. Predmetom zmluvy je prenájom nasledovného majetku:

„1.1 budovy murované

- a) budova bufetu súpisné číslo 1380/33, ktorá sa skladá z barovej časti, skladu za barovou časťou, časti na sedenie, skladu s vonkajším vstupom, kuchyne, umývarky, WC pre personál, WC pre návštevníkov,
- b) javisko s dvoma miestnosťami:
 - zázemie pre účinkujúcich/zázemie spolu s WC
 - sklad

1. 1.2 drevostavby

- a) doplnková drevená konštrukcia - prístrešok k hlavnej stavbe bufetu,

1.3 Parcely č. 498 - zastavané plochy a nádvorcia v celkovej výmere 155 m², 499 - ostatné plochy v celkovej výmere 2052 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území Leopoldov, L V č. 1200

1.4 detské ihrisko

1.5 prenosný bufet.“

V zmysle zmluvy č. 157/2025 o prenájme Spolkovej záhrady prišlo k 01. 10. 2025 k odovzdaniu a prevzatíu nájmu vrátane jeho súčasti a príslušenstva o čom bol vyhotovení protokol. Podľa článku I. ods. 3) prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v užívateľskom stave.

Nájomca odo dňa 04. 10. 2025 a nasledujúcich dňoch hlásil výskyt hlodavcov v interiérových konštrukciách zo sadrokartónu (v podhl'ade, stenách). Následne bolo zo strany prenajímateľa objednaná a vykonávaná deratizácia, počas vykonávania deratizácie bolo 13. 10. 2025 zistené poškodenie silnoprúdovej elektroinštalácie hlodavcami. Poškodenie spočíva v narušení izolácie vodičov.

Prenajímateľ následne zabezpečil odstránenie časti obloženia zo sadrokartónových dosiek za účelom zistenia rozsahu poškodenia elektroinštalácie a zistenia možného vstupu hlodavcov do objektu. Oprava elektroinštalácie bola ocenená a postupujú sa kroky k jej realizácii.

V prílohe č.1 je uvedený zjednodušený chronologicky uvedený záznam udalostí.

Zhrnutie a odporúčania:

Odporúčame Mestskému zastupiteľstvu schváliť odpustenie nájmu vzhľadom na to, že bola zistená skrytá závada elektroinštalácie, ktorá by bola dôvodom vydania zápornej správy z odbornej prehliadky a skúšky. Tieto skutočnosti by mali za dôsledok znemožnenie bezpečného užívania objektu, ktorý je predmetom nájmu. Zo zistených informácií vyplýva, že objekt nie je a nebol podľa článku I. ods. 3) zmluvy č. 157/2025 užívania schopnom stave.

Komisia investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 20. 10. 2025 prerokovala odpustenie nájmu Spolkovej záhrady. Komisia odporúča schváliť odpustenie nájmu.

Návrh na uznesenie:

MZ schvaľuje vzhľadom na nevyhnutnú opravu elektroinštalácie odpustenie nájmu na obdobie od 01. 10. 2025 do dátumu prevzatia opravy vrátane kompletnej dokumentácie k vykonaním prácam, ktorá bude obsahovať aj správu z odbornej prehliadky a odbornej skúšky.

Prílohy

Príloha č.1 – Zoznam udalostí na predmete nájmu Spolková záhrada

Príloha č.1 – Zoznam udalostí na predmete nájmu Spolková záhrada

30. 09. 2025

Stretnutie bývalého súčasného nájomcu vo veci postúpenia majetku prevádzky.

01. 10. 2025 (streda)

Prebratie a odovzdanie predmetu nájmu bez pripomienok.

02. 10. 2025

Pripísaná zábezpeka na účet Mesta Leopoldov.

04. 10. 2025 (sobota)

Ohlásenie dvoch hlodavcov v podhl'ade zo sadrokartónu v miestnosti vedľa baru (prechod na toalety) - zaznamenané na video.

05. 10. 2025 (nedeľa)

Opätovné hlásenie hlodavcov – zachytené na video.

06. 10. 2025 (pondelok)

Stretnutie v Spolkovej záhrade s pani primátorkou – odsúhlasená deratizácia priestorov.

7. 10. 2025 (utorok)

Objednaná firma W- DDD, s.r.o. v sume 184 € s DPH

8. 10. 2025 (streda)

Vykonaná deratizácia pánom Winterom (vankúšiky Ratimor, Racumin Foam- jed vo forme peny pre myši, potkany, hlodavce). Odporúčanie pár dni počkať aby zabral jed (uhynú, vyschnú a nesmrdia). Vykonávala sa do 10. 10. 2025.

12. 10. 2025 (nedeľa)

Ďalšie video zachytené s hlodavcami, požraté všetky vankúšiky.

13. 10. 2025 (pondelok)

Ďalšie stretnutie v SZ, dodané vankúšiky Ratimor v sume 17, 40 € s DPH. Zistené poškodenie hlodavcami silnoprúdovej elektroinštalácie. Stretnutie firmy Milan BRODEK A SPOL, s. r. o, kvôli odstráneniu sadrokartónu zo stropu spomínaj miestnosti a bočnej steny (k baru).

14. 10. 2025 (utorok)

Vystavená a podpísaná objednávka k odstráneniu sadrokartónu zo stropu spomínaj miestnosti a bočnej steny (k baru) v maximálnej predpokladanej sume 800 € s DPH.

15. 10. 2025 (streda)

7:00 – 13:00 h vykonané práce (odstránení sadrokartónu zo stropu spomínaj miestnosti a bočnej steny (k baru). Následné zisťovanie stavu elektroinštalácie.

Doručená Žiadosť o odpustenie nájomného (Michal Gažovič – STAVEBNÉ PRÁCE – Mesto Leopoldov).

Zistené informácie - stav elektroinštalácie

- -poškodená izolácia silnoprúdových vodičov
- -stav elektroinštalácie nevyhovuje súčasne platným predpisom a požiadavkám
- -pôvodná elektroinštalácia obsahuje viacero nedostatkov (prívodný vodič ...)

17. 10. 2025 (piatok)

Vykonaná obhliadka projektanta elektroinštalácie za účelom spracovania cenovej ponuky.

Následne bola doručená cenová ponuka na PD kompletnej rekonštrukcie elektroinštalácie vo výške 2000 € bez DPH

20. 10. 2025 (pondelok)

Uskutočnila sa obhliadka predmetu nájmu niektorými členmi Komisie investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia.

Na zasadnutí Komisie investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia bol prerokovaný bod „Spolková záhrada informácia o stave objektov, možnosti úprav a posúdenie žiadosti o odpustenie nájmu“. Komisia odporučila ďalší rozsah opravy elektroinštalácie a schválenie odpustenia nájmu po dobu pokiaľ nebude zrealizovaná odporúčaná oprava.

21. 10. 2025 (utorok)

Spoločnosť Milan BRODEK A SPOL, s. r. o, bola oslovená za účelom predloženia cenovej ponuky na opravu a úpravu elektroinštalácie v strednom rozsahu, ktorá bude pozostávať z úpravy a preloženia elektromerového rozvážača, úpravy minimálne dvoch nadväzujúcich rozvážačov a odstránení časti nedostatkov elektroinštalácie.

22. 10. 2025 (streda)

Spoločnosť Milan BRODEK A SPOL, s. r. o, doručila cenovú ponuku vo výške 7 321,97 € na vykonania 1. časti úprav elektroinštalácie. Druhú časť bude možné oceniť po zistení skutkového stavu vedenia zrealizovanej inštalácie. Zisťovania bude realizovaná v rámci 1. časti opravy elektroinštalácie.

23. 10. 2025 (štvrtok)

Bolo požiadané o úpravu rozpočtu za účelom zrealizovania oboch častí opravy elektroinštalácie. (hodnota druhej časti opravy bola stanovená odborným odhadom v zmysle realizovania obdobných oprav iných objektov)