

Ružinovský domov seniorov, Sklenárova 14, 821 09 Bratislava

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov dňa 26. 05. 2015

N á v r h

na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného
majetku v správe Ružinovského domova seniorov

Predkladateľ:

Mgr. Ľubica Karellová, MPH, v.r.
riaditeľka

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia MZ
- Dôvodovú správu
- Žiadosť o predĺženie právneho vzťahu
UNB k nebytovým priestorom na
Pivoňkovej č. 2
- Návrh zmluvy
- Stanoviská komisií, MR

Spracovateľ:

Mgr. Ľubica Karellová, MPH, v.r.
riaditeľka

Prerokované v:

- KSSI dňa 14.04. 2015
- FPČaI dňa 15.04. 2015
- MR dňa 05.05. 2015
- KLPaK dňa 12. 05. 2015

máj 2015

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

ako dôvod hodný osobitného zreteľa

predĺženie nájomnej zmluvy s Univerzitnou nemocnicou Bratislava, Pažitková č.4, Bratislava, predmetom ktorej bude nehnuteľný majetok zverený do správy Ružinovského domova seniorov, Sklenárová č. 14, Bratislava; a to nebytové priestory o výmere 156,7 m² na Pivoňkovej ulici č.2 v Bratislave, na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti za nájomné vo výške 33,2 EUR/m²/rok a príľahlý pozemok o výmere 2 162 m² za nájomné 360,- EUR za rok, všetko na dobu určitú do 31.08. 2015.

Dôvodová správa:

Dňa 1. januára 2010 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 507/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 9a ods. 9) tohto zákona sa upravujú spôsoby nájmu majetku obcí nasledovne :

(9) Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) **pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Ružinovský domov seniorov (ďalej len „RDS“) má vo svojej správe objekt bývalých jaslí na Pivoňkovej č.2. Časť predmetného objektu je od roku 1992 nepretržite prenajatá Univerzitnou nemocnicou Bratislava (ďalej len „UNB“), (predtým Nemocnica s poliklinikou Ružinov a Fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava) na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v Centre pre chronické kožné ochorenia a v onkodermatologickej ambulancii Kožnej kliniky UNB.

Dňa 15.12. 2014 sa konalo pracovné stretnutie, na ktorom boli prítomní:

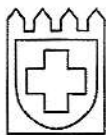
- za RDS riaditeľka RDS Mgr. Ľubica Karelová, MPH; ekonómka p. Gabriela Kostková
- za UNB - MUDr. Tomáš Haško, PhD, zástupca riaditeľa, Ing. Zuzana Vikrutová, JUDr. Ľubomíra Sláviková.

Riaditeľka RDS sa dotazovala, či má UNB záujem o predĺženie nájmu na rok 2015 a zároveň informovala, že RDS plánuje po schválení rozpočtu MČ BA Ružinov na rok 2015 zrekonštruovať priestory tohto pavilónu, a v tom prípade by sa nájom predĺžil na obdobie od 1.1. 2015 najneskôr do 31.8. 2015. Zástupcovia UNB Pažitkova č. 4 listom zo dňa 18.12. 2014 požiadali **o opätovné predĺženie právneho vzťahu** k nebytovým priestorom o výmere 156,7 m2 na Pivoňkovej č.2 v Bratislave, **za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti** pre pacientov s diagnostikovaným ochorením psoriázy, atopickými dermatidami a onko – dermatologickými ochoreniami. Celá ich činnosť je viazaná na technicko – prístrojové zariadenia, ktoré sú v doterajších priestoroch pevne zabudované.

RDS navrhuje predĺženie predmetnej nájomnej zmluvy a ponechať **nájomné**, a to **vo výške 33,2 EUR/m2/rok** a **priľahlý pozemok** o výmere 2 162 m2 **za nájomné 360,- EUR/rok**, na dobu určitú do 31.08. 2015.

Tento návrh bol predložený v príslušných komisiách a miestnej rade.

Návrh zmluvy bol zverejnený na webovom sídle Ružinovského domova seniorov, www.rdssklenarova.sk dňa 07.05. 2015 a zároveň aj na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov dňa 07.05. 2015.



UNIVERZITNÁ NEMOCNICA
BRATISLAVA
Pažítková 4, 821 01 Bratislava

Ružinovský domov seniorov	
Bratislava, Sklenárova 14	
Došlo:	18. 12. 2014
Číslo:	290
Pril.	

Ružinovský dom seniorov
Sklenárova 14
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
RS/2670 /2014

Vybavuje/Linka/E-mail
JUDr. Sonja Bednáriková/02/48234482/sonja.bednarikova@unb.sk

Bratislava
15.12.2013

Žiadosť o predĺženie nájmu

Medzi Univerzitnou nemocnicou Bratislava (ďalej len „UNB“) a Ružinovským domom seniorov je uzatvorená Zmluva č. 255/UNB/2013 o nájme nebytových priestorov. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenechal do nájmu Nájomcovi nebytové priestory v objekte bývalých jaslí na Pivoňkovej ulici č. 2 v Bratislave – samostatný pavilón súpisné č. 816, o celkovej úžitkovej ploche 156,7 m² s príslušným oploteným pozemkom o výmere 2.162 m².

Doba nájmu bola v Zmluve dohodnutá na obdobie do 31. 12. 2014. Nakoľko UNB ma záujem na predĺžení doby trvania nájmu aj na nasledujúci kalendárny rok,

žiada

týmto o predĺženie dohodnutej doby nájmu do 31. 12. 2015.

S pozdravom

MUDr. Miroslav Bďžoch, PhD., MPH
riaditeľ



UNIVERZITNÁ NEMOCNICA
BRATISLAVA
Pažítková 4, 821 01 Bratislava

ZMLUVA O NÁJME

Zmluvné strany : **Ružinovský domov seniorov**
Sklenárova 14, 821 09 Bratislava
bankové spojenie: VÚB Bratislava, č.ú. 19-4520-062/0200
IČO 00 510 173
zastúpený : Mgr. Ľubica Karellová, MPH riaditeľka
(ďalej len prenajímateľ)

a

UNIVERZITNÁ NEMOCNICA BRATISLAVA
Pažitková 4, 821 01 Bratislava
IČO 31 813 861
zastúpená : MUDr. Miroslav Bdžoch, PhD, MPH
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú

ZMLUVU O NÁJME

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte bývalých jasí na Pivoňkovej ul.č. 2 v Bratislave - samostatný pavilón súp.č 816, na parc.č. 15537/1 o celkovej užitočnej ploche 156,7 m² (ďalej Nebytové priestory) s príslušným oploteným pozemkom. o výmere 2.162 m² (ďalej Pozemok).
- 1.2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v Centre pre chronické kožné ochorenia a onko-dermatologickej ambulancii kožného oddelenia. Pozemok sa nájomcovi prenajíma na účely zodpovedajúce jeho určeniu.
- 1.3. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s úžitkovými vlastnosťami a technickým stavom Nebytových priestorov a Pozemku, nakoľko ich od r. 1992 až ku dňu podpísania tejto zmluvy nepretržite riadne užíva. Oboje zmluvné strany prehlasujú, že Nebytové priestory a Pozemok sú spôsobilé na touto zmluvou dohodnuté užívanie.
- 1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi po dobu trvania nájmu poskytovanie nasledovných služieb spojených s nájmom Nebytových priestorov :
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla a teplej vody,

- dodávku a odvod vody

Článok 2

Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú do 31.08.2015. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že sa bude podmienkami tejto zmluvy spravovať aj obdobie predchádzajúce jej účinnosti, a to od 1.1. 2015, nakoľko užívanie nájomcom realizované podľa predchádzajúcej zmluvnej úpravy nebolo porušené a ide o obdobie, ktoré nie je účinnou zmluvnou базou pokryté.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do skončenia doby nájmu, tj. do 31.08. 2015, uvoľní a odovzdá predmet nájmu uvedený v čl. 1 tejto zmluvy prenajímateľovi. Predmet nájmu v zmysle čl. 1 tejto zmluvy musí byť uvoľnený a odovzdaný v stave, v akom ho nájomca prevzal. O odovzdaní a prevzatí spíšu zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol.
- 2.3. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom strany si dohodli trojmesačnú výpovednú dobu. Pre prípad výpovede danej prenajímateľom nájomcovi z dôvodu omeškania s platbou nájomného alebo odplaty za služby s nájmom spojené viac ako jeden mesiac, a to aj len čiastočne, je dohodnutá výpovedná doba jednomesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom a za služby s nájmom spojené

- 3.1. Úhrada za nájom Nebytových priestorov a Pozemku je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
 - a) úhrada za nájom Nebytových priestorov
€/m2 ročne, t.j. za m2 € ročne
 - b) úhrada za nájom Pozemku € ročne

úhrada za nájom spolu : € ročne
 - c) úhradu za dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody bude nájomca až do prihlásenia sa ako priamy odberateľ vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche a skutočných nákladov na dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody pre objekt Pivoňková 2 v Bratislave., prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do troch mesiacov od vzniku nájmu prihlásiť sa u vyššieho dodávateľa ako priamy odberateľ elektrickej energie a dodávky a odvodu vody za účelom vykonávania úhrad priamo vyšším dodávateľom,
 - d) úhradu za dodávku tepla a teplej vody bude nájomca vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa skutočnej vykurovanej plochy Nebytových priestorov k celkovej vykurovanej ploche a celkových nákladov na dodávku tepla pre objekt Pivoňková 2 v Bratislave.
- 3.2. Úhradu za nájom bude nájomca realizovať bezhotovostným platobným stykom štvrťročne na základe faktúr vyhotovovaných prenajímateľom. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.

- 3.3. Úhradu za dodávky podľa ods. 3.1. písm. c) a d) tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom polročne po uplynutí príslušného kalendárneho polroka. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
- 3.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo úhrady za služby podľa predchádzajúcich odsekov tohoto článku vzniká prenajímateľovi nárok na úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo do akéhokoľvek odplátneho či bezodplatného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
- 4.2. Nájomca môže vykonávať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady bez nároku na náhradu pri skončení nájomného vzťahu. Prípadné zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými a inými úpravami podľa tohto odseku je zohľadnené vo výške dohodnutého nájomného.
- 4.3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na vlastné náklady a bez nároku na náhradu pri skončení nájmu.
- 4.4. Údržbu predmetu nájmu a opravy nad rámec uvedený v odseku 4.3. je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca je povinný písomne doručiť prenajímateľovi oznámenie o potrebe takýchto opráv a údržby bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu tým spôsobenú. V prípade, že prenajímateľ v primeranej dobe nevykoná opravy a údržbu podľa tohto odseku, je nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 4.6. Nájomca je povinný vo vlastnom mene, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečovať v rozsahu povinnosti riadneho hospodára údržbu Pozemku, prístupových chodníkov a príľahlých chodníkov k objektu v ktorom sú Nebytové priestory, a to vrátane zimnej údržby. V prípade, že nájomca nebude zabezpečovať údržbu podľa tohto odseku riadne a včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení oprávnený zabezpečiť údržbu vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady nájomcu. Pohľadávka vzniknutá z tohto titulu sa bude považovať za pohľadávku za služby s nájmom spojené.
- 4.7. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho a biologického odpadu, ktorý bude v predmete nájmu po dobu nájmu produkovať.
- 4.8. Poistenie objektu, v ktorom sú Nebytové priestory, proti požiaru a živelným pohromám je povinný zabezpečiť prenajímateľ na vlastné náklady. Poistenie majetku nájomcu, ktorý bude umiestnený v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a v rozsahu vlastného uváženia.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní predmetu nájmu a pri poskytovaní zdravotnej starostlivosti v predmete nájmu platné právne predpisy, normy a rozhodnutia príslušných orgánov, a to najmä bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy.

- 4.10. Nájomca umožní prenajímateľovi na požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady a vo vlastnom mene vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a taktiež zabezpečovať na vlastné náklady a vo vlastnom mene plnenie všetkých povinností vo vzťahu k bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- 4.12. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on sám, jeho zamestnanci alebo návštevníci na majetku prenajímateľa. Spôsobenú škodu je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu. V prípade, že uvedenie do pôvodného stavu nebude možné alebo účelné, alebo ho nájomca nevykoná v primeranej lehote, je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi peňažnú náhradu za spôsobenú škodu.
- 4.13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu tejto zmluvy v stave, v akom bol pri vzniku nájmu s prihliadnutím na povolené vykonané stavebné a iné úpravy a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- 5.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch rovnakej právnej sily. Každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis.
- 5.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
- 5.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne a nie v tiesni, pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5.4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali. Dňom podpisu oboma zmluvnými stranami zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa

.....

za prenajímateľa

.....

za nájomcu

**Komisia sociálnych služieb
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov**

S t a n o v i s k o

Komisia na svojom zasadnutí dňa 14. apríla 2015 prerokovala predložený materiál:

Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitého zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov

a prijala stanovisko

Komisia súhlasí s predloženým materiálom a odporúča miestnemu zastupiteľstvu predložený materiál schváliť.

Hlasovanie: 3 prítomní, 3 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

Ing. Peter Hrapko, v.r.; predseda komisie

Tajomníčka komisie:
Monika Repášová

STANOVISKO

K bodu: " Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov."

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie(KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 15.04. 2015**

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: " Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov."

2/ odporúča MZ návrh schváliť

JUDr. Martin Vojtašovič. v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov“

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 12. 5. 2015

KLPaK

prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov“

2. odporúča MZ schváliť „Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov“ za nájomné schválené uznesením č. 391/XXIII/2013

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Daniela Šurinová v. r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 12. 5. 2015
Zapísala: Zeleníková

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Ružinov

Uznesenie č. 32/2015
zo dňa 05.05.2015

9. Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov

Miestna rada
po prerokovaní materiálu

A.

s c h v a ľ u j e

ako dôvod hodný osobitného zreteľa

B.

u k l a d á

Mgr. Ľubici Karellovej, MPH, riaditeľke RDS
predložiť materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva

C.

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava - Ružinov
schváliť predložený materiál

Dušan Pekár, v.r.
starosta