

**Ružinovský domov seniorov, Sklenárova 14, 821 09 Bratislava**

Materiál na rokovanie

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov dňa 07. 07. 2016

**N á v r h**

na schválenie nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov –  
Materské centrum HOJDANA, Haburská č. 2, Bratislava,  
z dôvodu hodného osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:

Mgr. Ľubica Karelová, MPH, v.r.

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia MZ
- Dôvodovú správu
- Návrh zmluvy

Spracovateľ:

Gabriela Kostková, v.r.  
ekonomický manažér

Prerokované :

-v MR dňa 23.06. 2016

júl 2016

## **Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Ružinov

po prerokovaní materiálu

**A.**

**schvaľuje**

**ako dôvod hodný osobitného zreteľa**

predĺženie nájomnej zmluvy s Materským centrom Hojdana, Haburská č.2, Bratislava, predmetom ktorej je nehnuteľný majetok zverený do správy Ružinovského domova seniorov, Sklenárová č. 14, Bratislava; a to nebytové priestory o výmere 502 m<sup>2</sup> na Haburskej ulici č.2 v Bratislave, na účely prevádzkovania materského centra na aktivity vyplývajúce z predmetu činnosti občianskeho združenia materské centrum Hojdana - Ružinov za nájomné vo výške 1,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok a príľahlý pozemok o výmere 4 146 m<sup>2</sup> za nájomné 0,033 EUR/m<sup>2</sup>/rok; v celkovej sume 638,82 EUR/rok, všetko na dobu určitú do 31.01. 2027.

## 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 Haburskej ul. č.2. Časť predmetného objektu je od roku 2002 nepretržite prenajatá MC Hojdana na účely prevádzkovania materského centra a na aktivity vyplývajúce z účelu občianskeho združenia Materské centrum Hojdana - Ružinov, uvedených v Stanovách občianskeho združenia. Materské centrum sprevádzkovalo a zveľadilo takmer celú budovu, plánuje sprevádzkovať posledné 2 miestnosti, ktoré sú ako jediné v pôvodnom stave. V doterajších priestoroch by radi pokračovali v ich úspešnej činnosti a aktivitách a naďalej tak prispievali k rozvoju komunity ružinovských rodín s malými deťmi.

Závazky vyplývajúce z doterajšej zmluvy o nájme plní dôsledne a načas, stará sa o údržbu príľahlých chodníkov a zelene.

RDS navrhuje predĺžiť predmetnú nájomnú zmluvu v zmysle finančných pravidiel na prenájom priestorov v správe MČ BA Ružinov, ktoré boli predložené na rokovaní MZ BA Ružinov dňa 21. 06. 2016.

Materiál bol prerokovaný na miestnej rade dňa 23.06. 2016, nezískal dostatočný počet hlasov a uznesenie nebolo prijaté.

# 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**

**Materské centrum HOJDANA - Ružinov**  
Haburská 2, 821 01 Bratislava  
**IČO** 30787432  
**zastúpené :** Ing. Hana Červenáková, štatutárny zástupca  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka 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 o celkovej výmere 502 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v budove bývalých jaslí na Haburskej ul. č. 2 v Bratislave, súpisné číslo 85, postavené na parcele reg. „C“ č. 15284/11 (ďalej len „nebytové priestory“) a pozemok, parcela reg. „C“ parcelné číslo 15284/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4.146 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“), zapísané na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Ružinov (ďalej nebytové priestory a pozemok spolu len „predmet nájmu“).
- 1.2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú na prevádzkovanie materského centra na aktivity vyplývajúce z predmetu činnosti občianskeho združenia Materské centrum Hojdana – Ružinov, uvedeného v Stanovách občianskeho združenia. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku z tejto zmluve.
- 1.3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s úžitkovými vlastnosťami a technickým stavom nebytových priestorov a pozemku, nakoľko ich od r. 2002 až ku dňu podpísania tejto zmluvy nepretržite riadne užíva. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že nebytové priestory a pozemok sú spôsobilé na dohodnuté užívanie.
- 1.4. 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 vody a odvod odpadovej vody.

## Článok 2

### Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah vzniká od 1.2.2017 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.01.2027.
- 2.2. 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 spojené s nájomom, a to aj len čiastočne, o viac ako jeden mesiac 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 nájomom spojené

- 3.1. Úhrada za nájom nebytových priestorov a pozemku je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
  - a) nájomné za užívanie nebytových priestorov
 

1,00 €/m2 ročne, t.j. za 502 m2	502,- € ročne
---------------------------------	---------------
  - b) nájomné za užívanie pozemku
 

0,033 €/m2 ročne, t.j. za 4.146 m2	136,82 € ročne
------------------------------------	----------------
  - nájomné spolu : 638,82 € 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 Haburská 2 v Bratislave. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do troch mesiacov od vzniku nájmu prihlásiť sa u dodávateľa ako priamy odberateľ elektrickej energie a dodávky a odvodu vody za účelom vykonávania úhrad priamo 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 Haburská 2 v Bratislave.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v štyroch štvrtročných splátkach, splatných najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (t.j. do 15. januára, 15. apríla, 15. júla, 15. októbra) vo výške 1/4 nájomného.
- 3.3. Úhradu za dodávky podľa ods. 3.1. písm. d) tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

- 3.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo úhrady podľa ods. 3.1. písm. d) tejto zmluvy vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou.

## Článok 4

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo do akéhokoľvek odplatného 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 a za obvyklú cenu. V takomto prípade má nájomca nárok na náhradu primeraných a účelne vynaložených nákladov na opravu a údržbu predmetu nájmu od 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 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.
- 4.7. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho 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 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 požiarom 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 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.
- 4.14. V prípade, ak počas doby nájmu uvedenej v čl. 2 tejto zmluvy dôjde k odňatiu detských jasiel Haburská 2 zo správy prenajímateľa na mestskú časť Bratislava – Ružinov, dochádza automaticky k prechodu všetkých práv a povinností z tejto zmluvy z prenajímateľa na nového správcu detských jasiel Haburská 2 mestskú časť Bratislava – Ružinov.

## Článok 5

### Záverečné ustanovenia

- 5.1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily. Nájomca obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis a prenajímateľ obdrží tri rovnopisy tejto zmluvy.
- 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. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bratislave,

.....

za prenajímateľa

.....

za nájomcu



## STANOVISKO

**K bodu:** „Návrh na schválenie nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Materské centrum Hojdana, Hamburská č. 2, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

**Predkladateľ:** Mgr. Ľubica Karellová, MPH

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)  
Mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 28. 6. 2016

---

KLPaK

**prerokovala a**

**1. berie na vedomie** „Návrh na schválenie nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Materské centrum Hojdana, Hamburská č. 2, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“,

**2. odporúča MZ schváliť** „Návrh na schválenie nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Materské centrum Hojdana, Hamburská č. 2, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0



Ing. Vladimír Sloboda  
podpredseda komisie

