

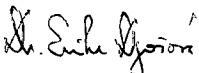
Základná škola, Ostredková ul. č.14, 821 02 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Ružinov
dňa 14. 02. 2012

5.

**Návrh
na schválenie uzatvorenia nájomnej zmluvy so spoločnosťou ProDenta, s.r.o., týkajúcej
sa nájmu nebytových priestorov v pavilóne A Základnej školy, Ostredková ul. č. 14,
Bratislava na dobu neurčitú ako prípadu hodného osobitného zreteľa**

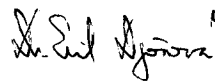
Predkladateľ

PaedDr. Erika Drgoňová 
riaditeľka školy

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
4. Nájomná zmluva

Spracovateľ

PaedDr. Erika Drgoňová 
riaditeľka školy

Materiál bol prerokovaný :

V KFPČaI dňa 01. 02. 2012...

Bratislava 25. január 2012

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

z dôvodu hodného osobitného zreteľa uzatvorenie nájomnej zmluvy na nebytové priestory v Základnej škole, Ostredková 14, Bratislava so spoločnosťou ProDenta, s.r.o. , ktorá tieto bude využívať na poskytovanie zdravotníckych služieb v oblasti stomatológie

Dôvodová správa :

PREDMET : Návrh na schválenie uzatvorenia nájomnej zmluvy so spoločnosťou ProDenta, s.r.o., týkajúcej sa nájmu nebytových priestorov v pavilóne A Základnej školy, Ostredková 14, 821 02 Bratislava na dobu neurčitú ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

ŽIADATEĽ : ProDenta, s.r.o.
Zátišie 12
831 03 Bratislava
IČO : 363 539 22

VLASTNÍCKE VZŤAHY :

Budova vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava a na základe Protokolu č. 118804430300 zo dňa 17. 09. 2003 v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov, zastúpený správcom majetku podľa protokolu č. 02/2003 zo dňa 17. 09. 2003 Základnou školou, Ostredková 14, 821 02 Bratislava.

SKUTKOVÝ STAV a ÚČEL :

Žiadateľ ProDenta, s.r.o. je firma konateľky MUDr. Michaely Šechny ktorá v našich priestoroch prevzala ordináciu v roku 2004 ako fyzická osoba (podnikateľ) po „školskej“ stomatologičke MUDr. Miklovej, ktorá odišla do starobného dôchodku. V roku 2006 pre veľký záujem o jej odborné služby zo strany verejnosti rozšírila ambulantné hodiny a pretransformovala sa na spoločnosť s ručením obmedzeným ProDenta. V súčasnosti v ambulancii ošetrujú dve stomatologičky.

V čase doterajšieho pôsobenia v priestoroch našej školy žiadateľka prispela nemalým podielom k zveľadeniu priestorov zubnej ambulancie a doteraz ako s nájomníkom neboli so žiadateľkou žiadne problémy.

Opätovne svojou žiadosťou vyjadrila svoj záujem o ďalšie zotrvanie v našich priestoroch na účely poskytovania zubnej starostlivosti.

Celková plocha poskytovaných priestorov je 49 m².

Dňom 01. 07. 2009 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 258/2009 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.

Citovaný zákon priniesol zásadné zmeny pri nakladaní s majetkom obce, t.j. aj s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov, resp. v správe Základnej školy, Ostredková ul. č. 14 v Bratislave ako rozpočtovej organizácie mestskej časti.

V § 9a ods. 1) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sú podrobne upravené spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí :

- 1) Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody majetku obce sa musia vykonať
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
 - b) dobrovoľnou dražbou,
 - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9a ods. 8) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa ustanovenia odsekov 1 až 7 nepoužijú pri prevode majetku obce, a to

- a) bytu alebo pozemku podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnuťnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,- EUR
- e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.

Tieto a ďalšie ustanovenia (ods. 1 až 3 a ods. 5 až 7) podľa ustanovenia § 9a ods. 9 vyššie uvedenej novely zákona je obec povinná primerane uplatniť 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 rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, okrem

- a) hnuťnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,- EUR
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
- c) **prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.**

Vzhľadom na žiadosť zo dňa 13. 10. 2011, na vyjadrenú spokojnosť rodičov školy a širokú verejnosť s poskytovanými službami a bezproblémový zmluvný vzťah, navrhujeme tomuto subjektu v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa schváliť nájom nebytových priestorov v Základnej škole, Ostredková ul. č. 14, 821 02 Bratislava za nájomné 3.528,- € ročne a na dobu neurčitú od 01. 02. 2012 s výpovednou dobou tri mesiace.

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 1/2012

o prenájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 Zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava Mestská časť Bratislava – Ružinov Mierová 21 827 05 Bratislava (správca podľa protokolu č. 11 88 0443 03 00 zo dňa 17. 09. 2003)
zastúpený	správcom majetku podľa protokolu č. 02/2003 zo dňa 17. 09. 2003 Základná škola Ostredková ul. č. 14, 821 02 Bratislava IČO : 317 808 22
Zastúpená	PaedDr. Erikou Drgoňovou, riaditeľkou školy (ďalej len „prenajímateľ“)
Nájomca:	Pro Denta, s.r.o. Zátišie 12, 831 03 Bratislava IČO: 363 539 22
Zastúpená	MUDr. Michaelou Šechny , konateľkou (ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory Základnej školy, Ostredková ul. č. 14 v Bratislave. Sú to priestory v hlavnej budove so samostatným vchodom a príslušenstvom o výmere:

- ordinácia	21,6 m ²
- čakáreň	17,43 m ²
- oddychová miestnosť	6,67 m ²
- sociálne zariadenia	3,30 m ²
Celková plocha je	49 m².

Čl. III Účel nájmu a spôsob užívania

Priestory uvedené v čl. II. sa prenajímajú na účel :prevádzkovanie zubnej ambulancie, oddychovej miestnosti, prístupových priestorov, sociálno-hygienických zariadení a čakárne. Vstup do prevádzkových priestorov zubnej ambulancie je oddelený a nezávislý na vstupe do objektov školy. Výkon neštátnej stomatologickej starostlivosti musí byť v súlade s príslušným rozhodnutím štátneho orgánu oprávneného na povolenie tejto činnosti.

Čl. IV Doba nájmu

Nájom vznikne dňom účinnosti tejto zmluvy podľa čl. X ods. 6 a dojednáva sa na **dobu neurčitú**. Výpovedná doba je 3 mesiace. Nájom priestorov sa končí k 1. dňu príslušného mesiaca po uplynutí výpovednej doby.

Čl. V Úhrada za nájom

1. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy technický stav prenajímaných priestorov a môže v nich plniť úlohy vyplývajúce z článku III.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky stavebno-dispozičné úpravy priestorov zabezpečí na vlastné náklady a to podľa projektu a zároveň zabezpečí všetky potrebné schválenia príslušných orgánov na úpravu aj užívanie, ktoré predloží v stanovenej lehote prenajímateľovi na schválenie. Nájomca vyhlasuje, že si nebude nárokovat žiadnym spôsobom náklady na akékoľvek stavebno-dispozičné úpravy, ktoré vykoná so súhlasom prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájme 72,- €/m² (slovom : Sedemdesiatdva eur za jeden m²) prenajatej plochy ročne t. j. za 49 m² je celková cena nájmu za rok vo výške 3.528,-€ (slovom Tritisícpäťstodvadsaťosem eur). Nájomné za jeden štvrťrok je 882,- € (slovom : Osemstoosemdesiatdva EUR).

Tento nájom bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Ružinov, uzn. č. zo dňa z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do nájmu nájomcovi, minimálne za nájomné 72,- €/m²/ročne.

4. Nájomca po uplatnení zostatku pohľadávky vyplývajúcej z predchádzajúcej nájomnej zmluvy zo dňa 01. 02. 2004, čl. VI, ods. 5) vo výške 726,90 EUR uplatnenej k 31. 01. 2012 zaplatí nájomné za prenajaté priestory v roku 2012 nasledovne :

- prvá splátka od 01. 02. do 31. 03. 2012 vo výške 406,27 € do 15. 02. 2012
- druhá splátka za II. kalendárny štvrťrok 2012 vo výške 700,27 € do 15. 04. 2012
- tretia splátka za III. kalendárny štvrťrok 2012 vo výške 700, 27 € do 15. 07. 2012
- štvrtá splátka nájomného za IV. kalendárny štvrťrok 2012 vo výške 700,27 € do 15. 10. 2012

na účet Základnej školy, Ostredková 14, 821 02 Bratislava vedeného vo Všeobecnej úverovej banke Bratislava – Ružinov, číslo účtu : 1640175057 / 0200, VS : 007, KS : 0308

5. Úhradu za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. II tejto zmluvy od 01. 02. 2012 do prvého dňa nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy zodpovedajúcej nájomnému za príslušné obdobie podľa čl. V ods. 5 tejto zmluvy nájomca uznáva ako svoj dlh voči prenajímateľovi, čo do dôvodu i výšky a zaväzuje sa ho uhradiť v lehote do 30 dní od podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami na účet Základnej školy, Ostredková 14, 821 02 Bratislava, vedeného vo Všeobecnej úverovej banke Bratislava – Ružinov číslo účtu : 1640175057/0200, VS : 007, KS : 0308.

6. Nájomca je povinný uhradiť nájomné vo výške podľa čl. V, ods. 4 tejto zmluvy za príslušný štvrťrok do pätnásteho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné na príjmový účet prenajímateľa : 1640175057/0200 vedeného vo Všeobecnej úverovej banke, VS : 007, KS : 0308

7. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť štvrťročne zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru a to za : vodné, stočné vo výške 43,15 €, zrážkovú vodu vo výške 4,98 € a elektrickú energiu vo výške 59,75 €, spolu štvrťročne : 107,88 € (slovom : Jednostosedem eur osemdesiatosem centov) na účet prenajímateľa č. 1640177351/0200 vedeného vo Všeobecnej úverovej banke, VS : 007, KS : 0308

Vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s nájomom predloží prenajímateľ nájomcovi k 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatky, prípadne preplatky, vzniknuté príslušným vyúčtovaním sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.

8. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje, že za oneskorené úhrady nájomného alebo médií – vody, elektrického prúdu bude uhrádzať zmluvnú pokutu 0,1 % za každý deň omeškania.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného a služieb spojených s nájomom. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje uzatvoriť dodatkom k tejto zmluve novú dohodu o zmene ceny nájmu – nájomného a cenu služieb spojených s nájomom. V prípade, že na dohodu o zmene nájmu – nájomného a služieb spojených s nájomom nájomca v lehote určenej prenajímateľom nepristúpi, je prenajímateľ oprávnený od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01. 04. (od II. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie v SR meranú indexom – HICP, zverejňovanú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Nová výška nájomného bude účinná od 01. 04. daného roka do 31. 03. nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť oznámením – zaslaním doporučenej zásielky nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01. 04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za II. štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.

12. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

Čl. VI

Úhrada služieb spojených s nájomom

Nájomca zabezpečil inštalovanie osobitného meracieho zariadenia na odber elektrickej energie, vodného a stočného na svoje náklady. Odvoz smetia si nájomca bude hradíť na svoje náklady. Dodávka tepla je zabezpečená samostatným vykurovacím plynovým zariadením a jej platenie je špecifikované v čl. V tejto zmluvy.

Čl. VII

Poistenie a revízie

Nájomca sa zaväzuje poistiť predmet nájmu na svoje náklady a vykonávať pravidelné revízie všetkých zariadení.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Akúkoľvek stavebno-technickú úpravu prenajatých priestorov môže nájomca vykonať len na základe písomnej žiadosti so súhlasom prenajímateľa.
4. Opomenutie tejto zásady (čl. VIII bod 1,2,3) bude mať za následok ukončenie prenájmu a to do 30 dní odo dňa zistenia druhou zmluvnou stranou.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ zabezpečiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca zabezpečuje protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude zasahovať do výchovno-vyučovacieho procesu.
8. V prípade, že príslušný úrad neoslobodí prenajímateľa od platenia dane z nehnuteľnosti z prenajatých nebytových priestorov, túto v plnej výške preplatí prenajímateľovi nájomca na základe písomnej výzvy prenajímateľa.
9. Prenajímateľ odovzdá nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov. Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov nájomcom bude spísaný najneskôr do 3 dní od prevzatia predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní od účinnosti zmluvy.
10. Nájomca je povinný po ukončení nájmu podľa čl. IX odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi do 5 dní. Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov bude spísaný do 3 dní od odovzdania priestorov.
11. Nájomca má neobmedzený prístup do prenajatých nebytových priestorov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

Čl. IX

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájom kedykoľvek písomnou dohodou bez uvedenia dôvodu.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb., pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak :
 - a) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s nájomom viac ako 30 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi podľa čl. VIII tejto zmluvy. Aj na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5 a ods. 6 článku VIII.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy zaniká aj v súlade s ust. zákona 116/1990 Zb., § 14, písmeno c).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa čl. VIII ods. 10 tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Pred uzatvorením zmluvy zabezpečí prenajímateľ súhlas Miestneho zastupiteľstva m.č. Bratislava – Ružinov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Účastníci, po oboznámení sa s obsahom tejto zmluvy, vyhlasujú, že je slobodným prejavom ich skutočnej vôle a na znak súhlasu podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán.
6. táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch výtlačkoch, z ktorých jeden dostane prenajímateľ, jeden Mestská časť Bratislava - Ružinov a dva nájomca.

Bratislava, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....
za Základnú školu , Ostredková ul. č. 14
PaedDr. Erika Drgoňová

.....
za Pro Denta, s.r.o.
MUDr. Michaela Šechny, konateľ

STANOVISKO

K bodu: „**Návrh na schválenie** uzatvorenia nájomnej zmluvy so spoločnosťou ProDenta, s.r.o., týkajúcej sa nájmu nebytových priestorov v pavilóne A Základnej školy, Ostredková ul. č. 14, Bratislava na dobu neurčitú ako prípadu hodného osobitného zreteľa.“

Predkladateľ: PaedDr.Erika Drgoňová, riaditeľka školy

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 01. 02. 2012**

KFaPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie **predložený materiál:** „**Návrh na schválenie** uzatvorenia nájomnej zmluvy so spoločnosťou ProDenta, s.r.o., týkajúcej sa nájmu nebytových priestorov v pavilóne A Základnej školy, Ostredková ul. č. 14, Bratislava na dobu neurčitú ako prípadu hodného osobitného zreteľa.“

2/ **odporúča** MZ návrh schváliť



Ing. Gunter Furin
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI