

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Ružinovský domov seniorov

Materiál na rokovanie

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Ružinov

N á v r h

na schválenie nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov
Organizácie muskulárnych dystrofií, Banšelova č. 4, Bratislava,
z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Návrh zmluvy
5. Stanoviská komisií

Spracovateľ:

Gabriela Kostková, v.r.
ekonomický manažér

prerokované v:

-KFPČaI dňa 24.02. 2016

-miestnej rade dňa 15.03 . 2016

Bratislava, marec 2016

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Ružinov

po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

ako dôvod hodný osobitného zreteľa

predĺženie nájomnej zmluvy s Organizáciou muskulárnych dystrofikov, Vrútocká č.8, Bratislava, predmetom ktorej bude nehnuteľný majetok zverený do správy Ružinovského domova seniorov, Sklenárová č. 14, Bratislava; a to nebytové priestory o výmere 35 m² na Banšelovej ulici č. 4 v Bratislave, na účely poskytovania sociálneho poradenstva občanom s rôznymi druhmi nervovosvalových ochorení a za účelom uskladnenia kompenzačných pomôcok, za nájomné 1,00 EUR/m²/rok v celkovej výške 35,- EUR za rok, na dobu určitú do 30.06. 2021.

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) hnuteľnej 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 trojpätinovou 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 detských jasli na Banšelovej ul. č.4. Časť predmetného objektu je od roku 2006 nepretržite prenajatá Organizácii muskulárnych dystrofikov v SR, ktorá uvedené priestory využíva za účelom poskytovania sociálneho poradenstva občanom s rôznymi druhmi nervovosvalových ochorení a za účelom uskladnenia kompenzačných pomôcok.

Závázky vyplývajúce z doterajšej zmluvy o nájme plní dôsledne a načas.

RDS navrhuje predĺženie predmetnej nájomnej zmluvy a ponechať nájomné, tak ako bolo schválené MZ dňa 28. 06. 2011 Uznesením č. 56/V/2011 , a to vo výške 1,00 EUR/m2/rok (35 m² – 35,00 EUR ročne) , na dobu určitú od 01. 07. 2016 do 30. 06. 2021.

Materiál bol prerokovaný na porade starostu, na komisii finančnej, podnikateľských činností a informatizácie, ktorá vzala predložený materiál na vedomie a odporučila ho schváliť MZ s pripomienkou, ktorá je uvedená v stanovisku a na miestnej rade.

Zámer prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebytové priestory vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov bol zverejnený dňa 14.03. 2016 na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov a zároveň na webovom sídle Ružinovského domova seniorov.

Organizácia
muskulárnych
dystrofikov
v SR

Vrútocká 8, 821 04 Bratislava

02/43 41 16 86
02/43 41 04 74

Ružinovský domov seniorov	
Bratislava, Sklenárova 14	
Dňa	25.9.2016
Číslo	19

Vážená pani riaditeľka
Mgr. Ľubica Karellová
Ružinovský domov seniorov
Sklenárova 14
821 09 Bratislava

18. 1. 2016, BRATISLAVA

Žiadosť o predĺženie Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Z dôvodu, že dňa ^{30.06.} ~~31.3.~~ 2016 uplynie lehota na prenájom, dovoľujeme si požiadať o predĺženie nájmu nebytových priestorov na Banšelovej ul. č. 4, pavilón č. 2 v objekte bývalých jaslí.

Uvedený priestor má naše občianske združenie v prenájme už dlhodobo za účelom poskytovania sociálneho poradenstva občanom s ťažkým telesným postihnutím. Máme naďalej záujem tieto priestory využívať na poskytovanie rôznych služieb, ktoré využívajú aj obyvatelia Ružinova:

- **požičovňa kompenzačných pomôcok:** v priestoroch máme uskladnené kompenzačné pomôcky, ktoré požičiavame osobám s postihnutím (mechanické vozíky, elektrické vozíky, chodítka, zdviháky, antidekubitné matrace a pod.) – tieto pomôcky slúžia osobám s postihnutím v prípade ak sa ich pomôcka pokazí, na preklenutie obdobia opravy, prípadne v akútnych prípadoch, keď sa stane úraz a je nutné určité obdobie používať pomôcku
- **Dystrocentrum:** malá telocvičňa v ktorej poskytujú externí fyzioterapeuti poradenstvo osobám s rôznymi druhmi nervovosvalových ochorení

Vzhľadom k tomu, že si riadne plníme všetky povinnosti súvisiace s nájmom, úhradou za nájom a služby s tým súvisiace Vás prosíme, aby ste súhlasili s predĺžením nájmu na ďalšie obdobie.

S úctou

ORGANIZÁCIA MUSKULÁRNYCH
DYSTROFIKOV V SR
Vrútocká 8
821 04 BRATISLAVA 2

Mgr. Andrea Madunová

Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR
nájomca

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

Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR
Vrútocká 8, 821 04 Bratislava
IČO 00 624 802
zastúpené : Mgr. Andrea Madunová, predsedníčka Organizácie muskulárnych dystrofikov v SR
(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. Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona č. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a na základe Protokolu o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov č. 4/92 zo dňa 02. 01. 1992 do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov a následne na základe Protokolu č. 576/92 zo dňa 01. 07. 1992 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov má vo svojej správe nehnuteľnosť – stavbu súp. č. 3988 Detské jasle – Banšelova ulica v Bratislave, ktorá sa nachádza na pozemku reg. „C“ p.č. 17015/10 a je zapísaná na LV 1 jako stavba Detské jasle – Banšelova ulica, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, pre katastrálne územie Trnávka (ďalej aj ako „stavba súp. č. 3988“).
- 1.2. Prenajímateľ z titulu správy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť nebytové priestory o celkovej výmere – 35 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí stavby súp. č. 3988, t.j. v budove Detských jasli na Banšelovej č. 4 v Bratislave , v pavilóne č. 2 (ďalej len ako „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).
- 1.3. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom uskladnenia kompenzačných pomôcok a poskytovania poradenstva osobám s rôznymi druhmi nervovosvalových ochorení. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

- 1.4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s úžitkovými vlastnosťami a technickým stavom nebytových priestorov, nakoľko ich od r. 2006 až ku dňu podpísania tejto zmluvy nepretržite riadne užíva. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že nebytové priestory sú spôsobilé na 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 vody a odvod odpadovej vody.

Článok 2

Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah vzniká od 1.7. 2016 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.06. 2021.
- 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 prenájomateľom nájomcovi z dôvodu omeškania s platbou nájomného alebo odplaty za služby spojené s nájmom, 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 nájmom spojené

- 3.1. Úhrada za nájom nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
- a) nájomné za užívanie nebytových priestorov
- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1,00 €/m2 ročne, t.j. za 35 m2 | 35,00 € ročne |
|--------------------------------|---------------|
- b) úhradu za dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody bude nájomca až do prihlásenia sa ako priamy odberateľ vykonávať prenájomateľovi na základe faktúr prenájomateľa 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 Banšelova 4 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,
- c) úhradu za dodávku tepla a teplej vody bude nájomca vykonávať prenájomateľovi na základe faktúr prenájomateľa vo výške určenej pomerne podľa skutočnej vykurovanej plochy nebytových priestorov k celkovej vykurovanej ploche a celkových nákladov na dodávku tepla pre objekt Banšelova 4 v Bratislave.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prevodom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v jednej splátke, splatnej najneskôr do 15. januára príslušného kalendárneho roka. Nájomné za obdobie od 1. júla 2016 do 31. decembra 2016 v sume 17,50 EUR uhradiť do 15. júla 2016.

- 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 nájmného vzťahu. Prípadné zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými a inými úpravami podľa tohoto odseku môže byť zohľadnené vo výške dohodnutého nájmného.
- 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 príslušného chodníka k objektu (pred spojovacou chodbou), 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.

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 dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov Organizácie muskulárnych dystrofikov, Banšelova č. 2, Bratislava.“

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka RDS

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie(KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 24.02. 2016**

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 Organizácie muskulárnych dystrofikov, Banšelova č. 2, Bratislava.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť s pripomienkou, dĺžku nájmu upraviť do 31.12.2017.

**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 **Organizácie muskulárnych dystrofikov**, Banšelova č. 2, Bratislava."

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka RDS

zo zasadnutia **Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie(KFPČaI)**
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa **24.02. 2016**

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 **Organizácie muskulárnych dystrofikov**, Banšelova č. 2, Bratislava."

2/ odporúča MZ návrh schváliť s pripomienkou, dĺžku nájmu upraviť do 31.12.2017.

JUDr. Martin Vojtašovič, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI



Komisia sociálnych služieb Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov

Stanovisko

Komisia na svojom zasadnutí dňa 23. marca 2016 prerokovala predložený materiál:

Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Organizácie muskulárnych dystrofikov, Banšelova č. 4 Bratislava

a prijala stanovisko

Komisia berie predložený materiál na vedomie a odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť nájom s dobou nájmu do 31.12.2017. Členovia komisie poverujú predsedu KSSI Ing. Hrapka predložiť na najbližšom zasadnutí Miestneho zastupiteľstva návrh uznesenia, ktorým bude Miestnemu úradu mestskej časti uložená povinnosť pripraviť pasportizáciu nájomných zmlúv s rozdelením na verejnoprospešné a komerčné, s vyčíslením výšky nájomného a dĺžky doby nájmu. Na základe pasportizácie nájomných zmlúv politické grémium rozhodne o zjednotení nájomných zmlúv.

Hlasovanie: 4 prítomní, 4 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 – Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, Banšelova č. 2, Bratislava"

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
Mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 30. 3. 2016

KLPaK

prerokovala

1. berie na vedomie „Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, Banšelova č. 2, Bratislava"

a

2. odporúča MZ schváliť „Návrh na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku v správe Ružinovského domova seniorov – Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, Banšelova č. 2, Bratislava"

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0


JUDr. Daniela Šurinová
predsedníčka komisie

V Bratislave, 30. 3. 2016
Zapísala: Zeleníková