

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Ružinovský domov seniorov

Materiál na rokovanie

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Ružinov

N á v r h

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

Predkladateľ:

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

Obsah materiálu:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Návrh zmluvy
4. Žiadosť –pôvodná-príl. č. 1
5. Stanovisko komisie,
Uznesenie MR-príl. č.2,3

Spracovateľ:

Gabriela Kostková, v.r.
ekonomický manažér

prerokované v:

-MR dňa 07. 06. 2016

-KFPČaI dňa 08.06. 2016

Bratislava, jún 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 Banšlovej 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. 2026.

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) hnuiteľnej 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 obecne 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 detských jasí 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.

Záväzky 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. 2026.

Materiál bol prerokovaný ku dňu zberu materiálov na MZ na porade starostu, na Miestnej rade, komisii finančnej, podnikateľských činností a informatizácie.

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 03.06. 2016 na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov a zároveň na webovom sídle Ružinovského domova seniorov bol zverejnený návrh zmluvy o nájme.

ZMLUVA O NÁJME

Zmluvné strany :

Ružinovský domov seniorov

Sklenárova 14, 821 09 Bratislava

bankové spojenie: VÚB Bratislava,

č.ú. :IBAN: SK 50 0200 0000 19000 4520062

IČO 00 510 173

zastúpený : Mgr. Ľubica Karellová, MPH riaditeľka

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Organizácia muskulárnych dystrofií v SR, občianske združenie

Vrútocká 8, 821 04 Bratislava

IČO 00 624 802

zastúpené : Mgr. Andrea Madunová, štatutárna zástupkyňa

(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 je na základe § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov 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 správcom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 3988 detské jasle – Banšelova ulica č. 4 v Bratislave, ktorá sa nachádza na pozemku parcele reg. „C“ p. č. 17015/10 a ktorá je zapísaná na listze vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Trnávka (ďalej aj ako „detské jasle Banšelova“). V zmysle uznesenia č. 92/IV zo dňa 18.05. 1995 miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava Ružinov zrušilo detské jasle Banšelova ku dňu 1.9.1995 s tým, že priestory zrušených detských jaslí budú využívať pre účely zdravotníckej a sociálnej.
- 1.2. Prenajímateľ z titulu správy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť detských jaslí Banšelova, a to nebytové priestory o celkovej výmere – 35 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí detských jaslí Banšelova, 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 oboch 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 30.06.2026.
- 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 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 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 detské jasle Banšelova. 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 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 detské jasle Banšelova.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa 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 sa nájomca zaväzuje uhradiť prevodom na účet prenajímateľa do 15. júla 2016.

- 3.3. Úhradu za dodávky podľa ods. 3.1. písm. b) a c) 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. b) alebo c) 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 tohoto odseku môže byť 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 príslušného chodníka k objektu detských jaslí Banšelova (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 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 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 jasí Banšelova 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 jasí Banšelova 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

Organizácia
muskulárných
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	25.1.2016
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, zdvihačky, antidekubitné matrace a pod.) – tieto pomôcky slúžia osobám s postihnutím v prípade ak sa ich pomôcka pokazí, na preklopenie 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 muskulárných dystrofikov v SR
námca

www.omdvr.sk
omd@omdvr.sk

TATRA BANKA
SK3031000000002614340950
00624002

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. 4, Bratislava.“

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karelová, MPH, riaditeľka

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 8.06. 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. 4, Bratislava.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť

JUDr. Martin Vojtašovič, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Ružinov

Uznesenie č. 167/2016
zo dňa 07.06.2016

- 5. 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. schvaľuje

ako dôvod 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 30.06.2026.

B. ukladá

Mgr. Ľubici Karellovej, MPH, riaditeľke RDS

predložiť materiál so stanoviskami komisií KFPČaI, KSSI, KMLPaK na rokovanie Miestneho zastupiteľstva

T: 21.06.2016

C. odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu
schváliť predložený materiál

Dušan Pekár, v. r.
starosta

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 2, Bratislava“

Predkladateľ: Mgr. Ľubica Karellová, MPH, riaditeľka

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
Mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 14. 6. 2016

KLPaK

prerokovala a

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 2, Bratislava“,

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 2, Bratislava“

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Ing. Vladimír Sloboda, v. r.
podpredseda komisie

V Bratislave, 14. 6. 2016

Zapísala: Zeleníková