



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na mimoriadne
rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 23.04.2013

5)

Návrh na schválenie nájomnej zmluvy – Základná umelecká škola Jozefa Kresánka

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. príloha

Zodpovedný:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Spracoval:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Bratislava, apríl 2013

1.
Návrh na uznesenie
z mimoriadneho rokovania
miestneho zastupiteľstva č. /2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 23.04. 2013

k návrhu na schválenie nájomnej zmluvy – Základná umelecká škola Jozefa Kresánka

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

1. nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte súpisné číslo 2735 na pozemku parc. č. 919 v k.ú. Lamač zapísanom na LV č. 1638 na Zlatohorskej ulici č. 18 v Bratislave o výmere 148,4 m² nájomcovi Základná umelecká škola Jozefa Kresánka so sídlom na Karloveskej ul. č. 3, 841 04 Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za cenu 1,00 euro/rok na dobu od 1.7.2013 do 30.6.2020

2. ukončenie nájmu objektu súpisné číslo 2735 na pozemku parc. č. 919 v k.ú. Lamač zapísanom na LV č. 1638 na Zlatohorskej ulici č. 18 v Bratislave prenajatého nájomcovi Základná umelecká škola Jozefa Kresánka so sídlom na Karloveskej ul. č. 3, 841 04 Bratislava dohodou ku dňu 30.6. 2013

3. nájomnú zmluvu, ktorou sa prenajíma nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte súpisné číslo 2735 na pozemku parc. č. 919 v k.ú. Lamač zapísanom na LV č. 1638 na Zlatohorskej ulici č. 18 v Bratislave o výmere 148,4 m² nájomcovi Základná umelecká škola Jozefa Kresánka so sídlom na Karloveskej ul. č. 3 , 841 04 Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa za cenu 1,00 euro/rok na dobu od 1.7.2013 do 30.6.2020

B. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva vo verejnoprospešnom účele nájmu, ktorým je prevádzkovanie elokovaného pracoviska základnej umeleckej školy Jozefa Kresánka v zriaďovateľskej pôsobnosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Novelou zákona č. 596/2013 o štátnej správe v školstve a školskej samospráve v rámci prechodných ustanovení vstúpili do platnosti od 1. januára 2013 nové postupy pri zaradovaní škôl a školských zariadení do siete škôl a školských zariadení.

V mestskej časti Bratislava – Lamač na Zlatohorskej ulici č. 18 má prenajaté pracovisko Základná umelecká škola Jozefa Kresánka, ktorej povinnosťou v zmysle vyššie uvedeného zákona je zaradenie elokovaného pracoviska na Zlatohorskej č. 18 do siete škôl a školských zariadení.

Podľa § 16 ods. 1 písm. h) je zriaďovateľ (hlavné mesto) povinný predložiť MŠVVaŠ SR doklad o zabezpečení priestorov, t.j. nájomnú zmluvu.

Nájomná zmluva medzi mestskou časťou Bratislava – Lamač a ZUŠ Jozefa Kresánka bola uzatvorená dňa 01.07.2002.

Pri preskúmaní existujúcej nájomnej zmluvy boli zistené právne nedostatky, kvôli ktorým nie je možné modifikovať existujúcu nájomnú zmluvu tak, aby spĺňala požiadavky podľa vyššie uvedených predpisov. Preto navrhujeme

1. ukončiť existujúci nájomný vzťah k 30.6.2013 medzi MČ Bratislava – Lamač a nájomcom ZUŠ Jozefa Kresánka dohodou.
2. uzavrieť novú nájomnú zmluvu so ZUŠ Jozefa Kresánka za cenu nájmu 1 € za celý predmet nájmu a rok z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom za dôvod hodný osobitného zreteľa navrhujeme označiť účel nájmu, ktorým je verejnoprospešná činnosť - je prevádzkovanie elokovaného pracoviska základnej umeleckej školy Jozefa Kresánka v zriaďovateľskej pôsobnosti hlavného mesta SR republiky Bratislavy
3. dobu nájmu rešpektovať podľa existujúcej nájomnej zmluvy

Návrh nájomnej zmluvy bol spripomienkovaný riaditeľkou ZUŠ Jozefa Kresánka a relevantné pripomienky boli zapracované.

Priebeh nájomov v objekte na Zlatohorskej ul. v Bratislave od 1.7.2002 je uvedený v prílohe tohto materiálu.

3.

Prílohy

- Priebeh nájomov v objekte na Zlatohorskej ul. č. 18 v Bratislave
- Návrh nájomnej zmluvy

Priebeh nájmov v objekte na Zlatohorskej ul. č. 18

Základná umelecká škola Jozefa Kresánka

Dátum	Udalosť	Cena nájmu	Doba nájmu do	Popis
1.7.2002	Nájomná zmluva	1 Sk za predmet nájmu	30.6.2007	Predmet nájmu: objekt na Zlatohorskej ul. č. 18 a pozemok parc. č. 919 o výmere 6726 m ²
30.6.2007	Dodatok č. 1		30.6.2010	Zmena doby nájmu
27.5.2010	Dodatok č. 2		30.6.2020	Zmena doby nájmu

Cirkevná materská škola sv. Filipa Neri (pôvodne Gianni Berettovvej Molloyovej)

Dátum	Udalosť	Cena nájmu	Doba nájmu do	Popis
27.7.2009	Nájomná zmluva	10 €/m ²	30.6.2014	Časť objektu – nebytový priestor o ploche 326 m ² a právo primerane užívať príslušené pozemky (školský dvor) a zariadenia na nich vybudované
28.4.2010	Dodatok č. 1	1 € v r. 2010		Zmena ceny nájmu na r. 2010
15.7.2010	Dodatok č. 2			Zmena predmetu nájmu na 399,2 m ² Úprava zálohy za služby Súhlas so stavebnými úpravami
30.9.2011	Dodatok č. 3			Zmena názvu nájmu
31.5.2012	Dodatok č. 4			Započítanie investícií do nájmu v r. 2012

AGVM – Agentúra vzdelávania mládeže, s.r.o.

Dátum	Udalosť	Cena nájmu	Doba nájmu do	Popis
22.6.2009	Nájomná zmluva	10 €/m ²	neurčitá	Časť objektu – nebytový priestor o ploche 203,4 m ²
16.7.2010	Dodatok č. 1			Zmena predmetu nájmu na 193,2 m ²
27.9.2011	Dodatok č. 2		31.8.2016	Zmena doby nájmu
30.9.2011	Dodatok č. 3			Započítanie investícií do nájmu v r. 2011 a v r. 2012
24.9.2012	Dodatok č. 4	10,39 €/m ²		Úprava nájomného podľa inflácie

Zmluva o nájme nebytového priestoru

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení
medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:**

Prenajímateľ : **Mestská časť Bratislava – Lamač**
sídlo Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava
IČO: 603 414
Bankové spojenie: VÚB, a. s. Bratislava – Lamač,
č. účtu: 3024032/0200
Ing. Peter Šramko, starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Základná umelecká škola Jozefa Kresánka**
sídlo Karloveská 3, 841 04 Bratislava
bankové spojenie: ČSOB a.s., č. účtu: 25842503/7500
Anna Gondášová, riaditeľka

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme:

Článok I. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľovi bol Protokolom o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a s ním súvisiacich práva záväzkov číslo 11 88 0036 03 00 bezodplatne zverený do správy v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v zmysle čl. 36 ods. 1b) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy nehnuteľný majetok v katastrálnom území k. ú. Lamač, na Zlatohorskej 18, s účinnosťou od 1. 7. 2002.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako správca, prenecháva nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok časť stavby nachádzajúcej sa na Zlatohorskej ulici č. 18 v Bratislave, v k.ú. Lamač, obec Bratislava - m.č. Lamač, okres Bratislava IV, označenej pod súpisné číslo 2735 na pozemku parc. č. 919 o výmere 6726 m² zastavaných plôch a nádvorí, Správou katastra vedenej a zapísanej na LV č. 1638, a to časť nachádzajúcu sa na prízemí so samostatným uzamykatelným vchodom oddelujúcim túto časť stavby od zvyšného interiéru budovy o výmere 148,4 m², pozostávajúcu zo vstupnej chodby, spojovacích chodieb, 7 vyučovacích tried, 1 zborovne, 2 sociálnych zariadení a jednej obslužnej miestnosti (ďalej ako „Predmet nájmu“).

2. Predmetná stavba bola zverená do správy za účelom zabezpečenia činnosti súvisiacej s prevádzkou škôl a školských zariadení, preto prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za účelom prevádzkovania elokovaného pracoviska nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený a dohodnutý v tejto zmluve v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1. 7.2013 do 30. 6. 2020.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu pred dojednaným časom skončiť nájom vzájomnou písomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu vypovedať písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou s tým, že výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať okamžite v prípade, ak by nájomca užíval Predmet nájmu v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a povinnosť vykonávať v Predmete nájmu bežné opravy a udržiavacie práce.

Článok IV.

Nájomné

1. Nájomné za prenajaté priestory je po dohode zmluvných strán určené sumou 1,- €/rok.
2. Nájomca uhradí ročné nájomné každoročne do 1. augusta.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav Predmetu nájmu známy a v takomto stave ho preberá.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu za kontroly dodržiavania ustanovení nájomnej zmluvy a za účelom zistenia technického stavu Predmetu nájmu a odstraňovania technických závad.
3. Prenajímateľ dáva Nájomcovi a a tretím osobám, ktoré majú vzťah k Nájomcovi, právo prechodu cez pozemok parc. č. 919 v k.ú. Lamač za účelom vstupu do Predmetu nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi dodávku elektrickej energie, tepla (plynu), dodávku teplej a studenej vody a odvod kanalizačného odpadu a odvod

zrážkových vôd (ďalej len „služby“) za účelom užívania Predmetu nájmu. Náklady na dodávku elektrickej energie, plynu, prevádzky kotolne a odvodu zrážkových vôd bude znášať Nájomca podľa skutočnej spotreby v podiele zodpovedajúcom podielu podlahovej plochy Predmetu a adekvátnej časti spoločných priestorov k celkovej ploche nebytového priestoru. Náklady na vodné a stočné bude znášať nájomca podľa skutočnej spotreby v podiele zodpovedajúceho počtu osôb využívajúcich predmet nájmu v jednotlivých mesiacoch roka. Nájomca je povinný platiť zálohové platby za služby vo výške 300 EUR mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Prenajímateľ bezodkladne po uzavretí zmluvy písomne oznámi nájomcovi identifikačné znaky potrebné pre realizáciu úhrad. Prenajímateľ predloží nájomcovi rozpis mesačnej zálohy na jednotlivé položky služieb. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie služieb za predchádzajúci kalendárny rok do 30. apríla nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo upraviť výšku zálohovej platby a jej rozpis v závislosti na vyúčtovaní služieb.

2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ďalšie služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, najmä odvoz a likvidácia odpadu, na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry pomernú časť nákladov na vykonanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení v celom objekte.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady upratovať Predmet nájmu.
5. Nájomca znáša na vlastné náklady bežné opravy, udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom, a to aj konkludentným, zdržujú v Predmete nájmu.
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody na majetku a zdraví, ku ktorým došlo v Predmete nájmu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a v prípade ich vzniku je povinný tieto škody uhradiť.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia osôb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.
8. Nájomca je oprávnený prenechať časť Predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy, ani zmenu funkčného využitia predmetu nájmu, ani iné úpravy.
10. Nájomca berie na vedomie, že objekt, v ktorom sa nachádzajú prenajaté priestory, nie je prenajímateľom poistený, a nebude od prenajímateľa požadovať náhradu prípadne vzniknutej škody.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, prechod práv a záväzkov, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na nájomný vzťah.
12. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z protipožiarnych predpisov, predpisov súvisiacich s ochranou verejného zdravia a predpisov BOZP.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
2. Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za zjavne nevýhodných podmienok na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po jej podpise dve vyhotovenia obdrží nájomca tri vyhotovenia prenajímateľ.
5. Na základe dohody obidvoch zmluvných strán sa platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 01.07.2002 končí dohodou dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webových sídlach zmluvných strán podľa § 47 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods. 6 a 9 zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca