



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na mimoriadne
rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 11.07.2013

6)

Návrh na nájom nebytových priestorov na Heyrovského ulici č. 2 a na Zlatohorskej ulici č. 18 ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

JUDr. Júlia Ondrišová
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Spracovali:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Mgr. Michaela Kővári Mrázová
vedúca OŠKaS

Bratislava, júl 2013

1.
Návrh na uznesenie
z mimoriadneho rokovania
miestneho zastupiteľstva č. /2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 11.07.2013

k návrhu na nájom nebytových priestorov na Heyrovského ulici č. 2 a na Zlatohorskej ulici č. 18 ako dôvod hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

A1. nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí objektu na Heyrovského ul. č. 2 v Bratislave o výmere 257,44 m² nájomcovi Zuzana Gumbirová – PRODUCTION, Detské jasle Drobček za cenu 10 EUR/m², t.j. spolu 2574,4 EUR na účel prevádzkovania zariadenia starostlivosti o deti v predškolskom veku od 6 mesiacov do 3 rokov ako dôvod hodný osobitného zreteľa

A2. nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prvom poschodí objektu na Heyrovského ul. č. 2 v Bratislave o výmere 471,39 m² nájomcovi Občianskemu združeniu - Rybička za cenu 10 EUR/m², t.j. spolu 4713,90 EUR na účel zriadenia zariadenia pre deti predškolského veku ako dôvod hodný osobitného zreteľa

A3. nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí objektu na Heyrovského ul. č. 2 v Bratislave o výmere 118,17 m² nájomcovi Materskému centru - Obláčik za symbolickú ročnú cenu nájmu 1 EUR na účel prevádzkovania materského resp. rodinného centra ako dôvod hodný osobitného zreteľa

s podmienkou upresnenia podlahovej plochy nebytových priestorov a prepočítania ročnej ceny nájmu podľa skutočnej podlahovej plochy

- s pripomienkami
- bez pripomienok

B. konštatuje

že dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva vo vytváraní podmienok pre starostlivosť o deti pred začatím povinnej školskej dochádzky

- s pripomienkami
- bez pripomienok

2.
Dôvodová správa

Na zasadnutí miestneho zastupiteľstva MČ BA – Lamač dňa 20.06.2013 bol poslancom MČ predložený bod č. 22 Návrh na nájom nebytového priestoru na Heyrovského ulici č. 2 na základe výsledkov VOS s návrhom nasledovného uznesenia:

A. konštatuje

A.1 ani jeden uchádzač nesplnil podmienky verejnej obchodnej súťaže

A.2 verejná obchodná súťaž bola neúspešná

Vyššie uvedené uznesenie nebolo prijaté.

V rámci rozpravy bolo poslancami MČ BA – Lamač navrhnuté, aby bolo vyvolané rokovanie s jednotlivými zaangažovanými subjektmi, ktoré o priestory prejavili záujem.

V zmysle vyvolaných rokovaní, ktoré sa uskutočnili dňa 25.06.2013 ohľadne optimalizácie využitia objektov v správe a majetku mestskej časti Bratislava – Lamač a vyhlásenej VOS na prenájom nebytových priestorov na prízemí a na prvom poschodí objektu na Heyrovského ul. č. 2, Bratislava boli zrealizované nasledovné kroky:

1. Výzva s možnosťou podania žiadosti na prenájom nebytových priestorov v objektoch na Heyrovského ul. č. 2 a Zlatohorskej ul. č. 18 bola vyhlásená dňa 26.06.2013 s termínom 26.06.2013 do 14,00 h (z dôvodu dodržania zákonných lehôt pri zverejnení prípadného osobitného zreteľa – tj. 15 dní pred zasadnutím MMZ).

V rámci dohody boli oslovené nasledovné subjekty:

- MC Obláčik
- OZ Rybička
- Detské jasle Drobček
- MŠ sv. Filipa Neriho
- MŠ Zvonček

2. Do uzávierky nám odpovedali nasledovné subjekty:

- MC Obláčik
- OZ Rybička
- Detské jasle Drobček
- MŠ sv. Filipa Neriho

V zmysle ich požiadaviek sme spracovali zábery hodné osobitného zreteľa a následne zverejnili na webovej stránke MČ BA – Lamač.

3. Po stanovnej uzávierke nám zaslala svoju žiadosť i MŠ Zvonček. Pán Belohorec bol o tejto skutočnosti informovaný (nezaradenie medzi zverejnenie zámerov hodného osobitného zreteľa z dôvodu dodržania zákonných lehôt) ale i tak ako ostatní záujemcovia bol pozvaný na rokovanie MMZ.

4. Do pozornosti dávame i žiadosť OZ Dúha – T.O. CARRIGO, ktorá bola na MÚ MČ BA – Lamač doručená dňa 24.06.2013 a následne bol zverejnený zámer hodný osobitného zreteľa na webovej stránke MČ.

Dňa 8.7.2013 bol mestskej časti doručený e-mail od MŠ sv. Filipa Neriho, v ktorom nám oznamuje, že vzhľadom na prieťahy pri vybavovaní ich žiadosti a po odporúčaní ich zriaďovateľa sťahujú svoju žiadosť. Naďalej však pretrváva ich záujem o rozšírenie priestorov na Zlatohorskej ul. č. 18.

Voľná podlahová plocha objektu na Heyrovského ul. č. 2 je nasledovná:

prízemie	375,61 m ² (schodisko a úložný priestor pod schodmi nie je započítané)
prvé poschodie	471,39 m ² (átrium nie je započítané).

Pozn.: podlahové plochy sú napočítané z existujúcej projektovej dokumentácie a musia byť spresnené pred podpisom nájomných zmlúv.

V objekte na Zlatohorskej ul. č. 18 nie je voľná podlahová plocha.

Požiadavky vznesené v rámci tejto výzvy sú zhrnuté v nasledovnej tabuľke:

V prílohe prikladáme našu výzvu i odpovede záujemcov. Ďalej predkladáme i vzorovú nájomnú zmluvu, ktorá bude aplikovaná pre všetky subjekty v danom objekte s tým, že bude modifikovaná v predmete nájmu na prislúchajúcu podlahovú plochu.

Požiadavky žiadateľov a návrh riešenia

Nebytový priestor	Žiadateľ	Priorita žiadateľa	Požadovaná výmera (m2)	Priorita MC	Návrh M.Č.	Poznámka
H 2 prízemie	MC Obláčik	2	130	2	Vyhovieť	Plocha 118,17 m2
H 2 prízemie	Detské jasle Drobček	1	360	2	Vyhovieť čiastočne	Plocha 257,44 m2
H 2 prízemie	OZ Rybička	2	359,44	2, 3	Nevyhovieť	
H 2 prízemie	OZ Dúha	1		4	Nevyhovieť	
H 2 1. poschodie	OZ Rybička	2	66	2, 3	Vyhovieť	Plocha 471,39 m2
Zl 18	OZ Rybička	1	593	2, 3	Nevyhovieť	
Zl 18	MC Obláčik	1	140	4	Nevyhovieť	1 trakt
Zl 18	MŠ sv. Filipa Neriho	1	194	1	x	Zväčšenie podlahovej plochy
Zl 18	Detské jasle Drobček	2	360	2	Nevyhovieť	
Zl 18	MŠ Zvonček	1	144	3	x	Zväčšenie podlahovej plochy (zaslané po uzávierke)

H 2 objekt na Heyrovského ul. č. 2

Zl 18 objekt na Zlatohorskej ul. č. 18

Požiadavky žiadateľov na m2

Žiadateľ	Celková požadovaná výmera na Heyrovského 2	Celková požadovaná výmera na Zlatohorskej 18
Detské jasle Drobček	360m2	360m2
MC Obláčik	130m2	140m2
OZ Rybička	425m2	593m2
MŠ sv. F. Neriho	-	194m2
MŠ Zvonček	-	144m2

Návrh riešenia

Z deklarovanych záujmov vyššie uvedených aktérov nie je možné vytvoriť bezkolízne riešenie, ktoré by uspokojilo ich požiadavky. Z tohto dôvodu je nutné koncipovať riešenie na základe prioritného záujmu a ostatné požiadavky tejto priority podriadiť. V súčasnosti prichádzajú do úvahy nasledovné priority mestskej časti (poradie podľa dôležitosti):

1. Zabezpečiť dostatočné kapacity v zariadeniach poskytujúcich predprimárne vzdelávanie (materská škola), ktoré budú finančne dostupné pre obyvateľov mestskej časti.
2. Vytvoriť predpoklady pre poskytovanie služieb obyvateľom mestskej časti v segmente starostlivosti o deti nespĺňajúce podmienku veku pre prijatie do materskej školy
3. Vytvoriť predpoklady pre vznik konkurenčného prostredia pre ostatné formy starostlivosti o deti vo veku pred začatím povinnej školskej dochádzky
4. Vytvárať a udržiavať predpoklady pre realizáciu aktivít zameraných na zmysluplné trávenie voľného času pre všetky vekové skupiny obyvateľov mestskej časti.

Záujem mestskej časti vytvárať a udržiavať priestorové predpoklady pre záujmové vzdelávanie nie je týmito prioritami dotknutý.

Priorite č. 1 zodpovedá iba žiadosť MŠ sv. Filipa Neriho. Vzhľadom na ich vyhlásenie a skutočnosť, že u nájomcu MŠ Zvonček nie je vôľa a záujem užívať priestory v objekte na Heyrovského ul. č. 2, nie je možné najvýznamnejšiu prioritu mestskej časti realizovať. To neplatí, ak by sa mestská časť rozhodla zvýšiť kapacitu vlastnej materskej školy. **Priorite č. 2** v plnom rozsahu zodpovedá žiadosť detských jasí Drobček a MC Obláčik. **Priorite č. 2 a č. 3** zodpovedá žiadosť OZ Rybička. **Priorite č. 3** zodpovedá žiadosť MŠ Zvonček. Ostatné žiadosti zodpovedajú **priorite č. 4**.

Na základe týchto skutočností navrhujeme vyhovieť nasledovným žiadateľom:

Detské jasle Drobček	257,44 m ²
MC Obláčik	118,17 m ²
OZ Rybička	471,39 m ²

V prípade nájomov nájomcom Detské jasle Drobček, MC Obláčik, OZ Rybička sa navrhuje dôvod hodný osobitného zreteľa spočívajúci vo vytváraní podmienok pre starostlivosť o deti pred začatím povinnej školskej dochádzky. V prípade nájomcu OZ Dúha sa navrhuje dôvod hodný osobitného zreteľa vytváranie podmienok pre zmysluplné trávenie voľného času detí.

Návrh zmluvného usporiadania:

Vybraným nájomcom bude predložený návrh nájomnej zmluvy s týmito kľúčovými zmluvnými podmienkami:

1. Cena nájmu 10 €/m²/rok
2. Doba nájmu 5 rokov
3. Účel nájmu podľa žiadosti
4. predmet nájmu nebytový priestor o ploche (viď tabuľka)
1. Podnájom iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
5. Rekonštrukcia, modernizácia a iné stavebné úpravy:
na náklady nájomcu po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
6. Udržaavacie práce na náklady nájomcu
7. Odborné prehliadky technických zariadení zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady

8. Poistenie objektu proti živlom zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady
9. Služby spojené s užívaním v rozsahu el. energia, teplo/plyn, voda, stočné zabezpečí prenajímateľ, nájomca platí zálohové platby a ročné náklady sa vyúčtujú
10. Ostatné služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady
11. Protipožiarna ochrana, BOZP a povinnosti vlastníka v oblasti ochrany a podpory verejného zdravia (napr. deratizácia a dezinsekcia) – za objekt prenajímateľ, za prevádzku nájomca

Vo všetkých prípadoch bude potrebné doriešiť užívanie príľahlého pozemku (dvora), kde sa predpokladá nájom primeraných častí príľahlého pozemku ako dôvod hodný osobitného zreteľa na základe samostatných rokovaní s mestskou časťou.

Zmluva o nájme nebytového priestoru

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)
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:

so sídlom
bankové spojenie:
v jej mene koná:

(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme:

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere m² nachádzajúce sa na prízemí a 1. poschodí objektu na ul. Heyrovského č. 2, súp. č. 2047, evidovanej na parcele č. 547; a príslušný oplotený pozemok o výmere 573 m², ktorý je časťou pozemku – parc. č. 547 o výmere 1783 m², zastavané plochy a nádvoria; všetko zapísané na LV č. 728 pre katastrálne územie Lamač, obec: Bratislava – m. č. Lamač, okres Bratislava IV., a ktoré boli prenájomcovi zverené do správy vlastníkom – Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, a to protokolom č. 39/91 zo dňa 30.09.1991 (ďalej len „predmet nájmu“). Podrobná špecifikácia užívania jednotlivých priestorov bude uvedená v prílohe 1 k tejto zmluve.
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je
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.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený.

5. O stave predmetu nájmu a vecí, ktoré sa v ňom nachádzajú, vyhotovia zmluvné strany pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu písomný protokol, ktorý bude tvoriť prílohu tejto zmluvy a stav predmetu nájmu zdokumentujú tiež fotograficky.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú podpísať dodatok č. 2 k tejto zmluve, ktorého predmetom bude špecifikácia príslušného pozemku, ktorý bude riešený samostatne.

Článok II. Nájomné a jeho splatnosť

1. Nájomné za nebytové priestory – predmet nájmu je stanovené na základe dohody zmluvných strán vo výške 10,00 eur/m²/rok podlahovej plochy predmetu nájmu, čo predstavuje sumu v celkovej výške ,- eur (slovom: eur) za kalendárny rok.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné určené podľa odseku 1 tohto článku mesačnými platbami vo výške spolu eur (slovom: eur) splatnými najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený v VÚB, a.s. , č. ú.: 3024032/0200.
3. Platba nájomného sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného podľa ods. 5 tohto článku zmluvy môže prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného podľa odseku 1 tohto článku každoročne upraviť spätne k 1. januáru kalendárneho roka koeficientom inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ je oprávnený takto upraviť nájomné najskôr od januára 2015 doručením výzvy druhej zmluvnej strane.

Článok III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.8.2013 do 31.7.2018.
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 aj 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. 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 tejto Zmluvy a za účelom zistenia technického stavu Predmetu nájmu a odstraňovania technických závad.
3. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady a zodpovednosť revízne správy k Predmetu nájmu nevyhnutné pre riadne užívanie uvedených priestorov.

Článok V.

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.
2. Nájomca je povinný platiť zálohové platby za služby podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy vo výške 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.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ďalšie služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, najmä odvoz a likvidácia odpadu, na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry pomernú časť nákladov na vykonanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení v celom objekte.
5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady upratovať Predmet nájmu.
6. Nájomca znáša na vlastné náklady bežné opravy, udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním alebo opotrebením Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom, a to aj konkludentným, zdržujú v Predmete nájmu.
7. 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.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia osôb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.
9. Nájomca je oprávnený prenechať časť Predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy, ani zmenu funkčného využitia predmetu nájmu, ani iné úpravy.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu na Predmete nájmu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu.

12. 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.
13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z protipožiarnych predpisov, predpisov súvisiacich s ochranou verejného zdravia a predpisov BOZP.

Článok VI.

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 príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu 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. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2013
6. Prenajímateľ a Nájomca bezodkladne zverejnia Zmluvu na svojich webových sídlach 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