

12D. o problematike plnenia zmlúv a spôsobe preberania budovy ZŠ na Borinskej ulici č. 23, MŠ Heyrovského č. 2 a ŠH Na barine č. 21

1.

Návrh na uznesenie

miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Lamač č./2013/VI

zo zasadnutia MZ zo dňa 28.11. 2013

k informatívnej správe o problematike plnenia zmlúv a spôsobe preberania budovy ZŠ na Borinskej ulici č. 23, MŠ Heyrovského č. 2 a ŠH Na barine č. 21

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. berie na vedomie

informatívnu správu o problematike plnenia zmlúv a spôsobe preberania budovy ZŠ na Borinskej ulici č. 23, MŠ Heyrovského č. 2 a ŠH Na barine č. 21

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Na základe uznesenia MZ mestskej časti Bratislava – Lamač č. 124/2013/VI zo dňa 19.9.2013 predkladáme informatívnu správu o problematike plnenia zmlúv a spôsobe preberania budovy ZŠ na Borinskej ulici č. 23, MŠ Heyrovského č. 2 a ŠH Na barine č. 21.

3.

Informatívna správa

o problematike plnenia zmlúv a spôsobe preberania budovy ZŠ na Borinskej ulici č. 23, MŠ Heyrovského č. 2 a ŠH Na barine č. 21

A. Športová hala Na barine

I. Prevzatie od pôvodného nájomcu

Nájomca: Softwis, s.r.o.

Predmet nájmu: Športová hala súp. č. 6519, LV 2093 postavená na parcele č. 599/14 v k.ú. Lamač

Doba nájmu: Zmluva na 20 rokov, nájom ukončený výpoveďou zo strany nájomcu ku dňu 31.5.2013

Nájomca odovzdal predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Preberanie predmetu nájmu sa uskutočnilo vo viacerých etapách. Prvá obhliadka bola vykonaná ešte pred ukončením nájmu. Na nej bol nájomca upozornený na niektoré viditeľné nedostatky, ktoré treba odstrániť. Po ukončení doby nájmu nájomca pripravil pre prenajímateľa relevantnú písomnú dokumentáciu k predmetu nájmu, z ktorej vyplynulo, že objekt nemá platné revízne správy. Na túto skutočnosť bol nájomca upozornený. Po odstránení viditeľných závad (rozbité okná) bol predmet nájmu fyzicky prevzatý dňa 19.6.2013.

Aj napriek problémom s preberaním bola športová hala prístupná seniorom na hranie stolného tenisu a športovým gymnastkám.

Nájomca odovzdával predmet nájmu bez platných revízných správ (plynová kotolňa, elektro, bleskozvody, tlakové nádoby). Na požiadanie prenajímateľa doplniť všetky relevantné revízne správy nájomca doplnil revíziu správu elektro (bez el. časti plynových kotlov) a plyn. Mestská časť postupne zabezpečila revízne správy k plynovým kotlom ako elektrospotrebičom, bleskozvodom a tlakovým nádobám s nákladom 179,50 €. V revízných správach boli identifikované viaceré problémy. Z nich bola odstránená na náklady mestskej časti porucha na regulátore plynu na prívodnom potrubí do objektu v cene 304,98 €. Novým nájomcom objektu bola zistená záhada na zásobníku teplej vody (prasknutá tlaková nádoba). Predpokladané náklady na kúpu a inštaláciu nového zásobníka teplej vody presahujú 600 €. Celkové výdavky mestskej časti súvisiace s odstránením nedostatkov na predmete nájmu, ktoré súvisia s činnosťou pôvodného nájomcu, tak dosahujú sumu cca 1085 €.

Predbežná analýza zodpovednosti za tieto výdavky mestskej časti poukazuje na možnosť vymáhať ich od pôvodného nájomcu. Po potvrdení oprávnenosti tejto pohľadávky mestskej časti voči pôvodnému nájomcovi mestská časť prikróčí k ich vymáhaniu.

II. Odovzdanie novému nájomcovi

Nájomca: OZ Paint Education

Začiatok nájmu: 1.8.2013

Dátum prebratia objektu: 1.8.2013

Problémy:

Nájomca prevzal objekt v stave, v akom ho odovzdal predchádzajúci nájomca. Pozornosť sa sústredila na chýbajúce revízne správy a odstraňovanie závad, ktoré sú v nich vyznačené. Tieto závady sú priebežne odstraňované. K dnešnému dňu nie sú odstránené závady zistené na bleskozvode. Okrem týchto závad bola zistená porucha na jednom zásobníku teplej vody, kde bude potrebná jeho výmena.

B. Objekt Heyrovského 2

I. Prevzatie od pôvodného nájomcu

Nájomca: Súkromná základná škola s materskou školou Marie Montessori

Predmet nájmu: nebytové priestory na prízemí a prvom poschodí objektu a pozemok (záhrada)

Doba nájmu: do 30.6.2013

Nájomca napriek pôvodným ubezpečeniam o tom, že predmet nájmu odovzdá bezprostredne po ukončení doby nájmu, dňa 27.6.2013 požiadala o predĺženie doby nájmu z dôvodu nemožnosti uvoľnenia predmetu nájmu (nedokončená rekonštrukcia objektu ZŠ na Borinskej ul.). Túto žiadosť nebolo možné prerokovať v MZ z termínových dôvodov. Na viacerých rokovaníach boli dohodnuté termíny uvoľnenia predmetu nájmu na 15.7.2013 a 15.8.2013, ale ani tieto neboli dodržané. Bola dosiahnutá dohoda, že nájomca uvoľní aspoň niektoré priestory tak, aby noví nájomcovia mohli začať uložením svojho vybavenia a s úpravou priestorov (napr. MC Obláčik). Tento prísľub nájomca dodržal. Predmet nájmu bol uvoľňovaný postupne a následne odovzdávaný novým nájomcom (7.8.2013 Zuzana Gumbirová – PRODUCTION, 16.8.2013 OZ Rybička, 27.8.2013 MC Obláčik).

Nebytové priestory ako celok pôvodný nájomca odovzdal 26.8.2013.

Oneskorením odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi došlo podľa právneho názoru mestskej časti k neoprávnenému obohateniu pôvodného nájomcu vo výške zodpovedajúcej ušlému nájomnému za obdobie 01.07.2013-26.08.2013.

V súvislosti s odovzdávaním predmetu nájmu bola preskúmaná otázka umiestnenia kontajnera vo vlastníctve pôvodného nájomcu na príslušnom pozemku. Zistilo sa, že mestská časť prenajala nájomcovi pozemok, na ktorom sa kontajner nachádzal, a teda nie je možné

považovať takéto umiestnenie kontajnera na prenajatom pozemku za zaujatie verejného priestanstva.

II. Odovzdanie novým nájomcom

Nájomca: MC Obláčik
OZ Rybička
Zuzana Gumbirová - PRODUCTION

Ako je uvedené vyššie, časti nebytových priestorov boli odovzdávané novým nájomcom priebežne po ich uvoľnení. Celý proces odovzdávania novým nájomcom bol ukončený 27.8.2013. Po odovzdaní predmetu nájmu novým nájomcom boli vykonané konzultácie ohľadne prenájmu pozemku týmto nájomcom tak, aby boli v primeranej miere rešpektované ich špecifické potreby. Materiál je predmetom rokovania MZ dňa 17.10.2013. Mestská časť musela zabezpečiť nové revízne správy k objektu, nakoľko pôvodné už neboli platné, pričom pôvodný nájomca nemal povinnosť zabezpečovať revízne správy.

C. Objekt ZŠ Borinská

I. Prevzatie od pôvodného nájomcu

Nájomca: SOA – Liberta
Predmet nájmu: objekt ZŠ na Borinskej ul. č. 23 a príslušných pozemkov
Doba nájmu: na základe dohody zmluvných strán do 15.1.2013

Nájomca sa o predmet nájmu fakticky nestaral odvtedy, čo požiadal mestskú časť o ukončenie nájmu k 31.7.2012. Miestne zastupiteľstvo túto žiadosť vzalo na vedomie. V záujme ochrániť majetok mestskej časti bola mestská časť nútená uzavrieť zmluvy o dodávke energií SPP- 12.12.2012, ZSE – 29.11.2012) a vody (BVS – 10.12.2012) pred ukončením doby nájmu. Záujem verejnosti o sprístupnenie telocvične záujemcom o šport nakoniec vyústil do výpovede nájmu dohodou ku dňu 15.1.2013.

Preberanie predmetu nájmu bolo zdĺhavé z viacerých dôvodov, nakoľko pôvodný nájomca nejavil potrebný záujem odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. Ku dňu ukončenia nájmu mal nájomca v predmete nájmu dokumentáciu, nábytok a ďalšie vybavenie prakticky v takom stave, v akom bola ukončená činnosť školy. V rokovaníach o spôsobe a postupe preberacieho konania nájomca ponúkol mestskej časti alternatívy (1) nájomca uvoľní celý objekt na vlastné náklady a (2) mestská časť vyprace predmet nájmu na vlastné náklady a za to môže prevziať do svojho vlastníctva všetky veci, ktoré tam nájomca zanecháva. Nakoľko sa v predmete nájmu nachádzalo väčšie množstvo nábytku (nábytkové zostavy do kancelárií, rokovacie stoly, stoly pod počítač, kancelárske stoličky) a kníh, ktoré boli pre ďalšie použitie mestskou časťou a základnou školou využiteľné, mestská časť sa rozhodla pre tento variant riešenia. Nájomca nepredložil mestskej časti návrh preberacieho protokolu, aj keď bol o to opakovane požiadaný.

Súčasťou prevzatia boli aj neplatné revízne správy. Je však potrebné poznamenať, že z nájomnej zmluvy nevyplývala povinnosť nájomcu zabezpečovať vykonávanie predpísaných revízií. Na základe dodatku č. 2 nájomnej zmluvy podľa čl. VI ods. 5 vyplýva, že nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady a v plnom rozsahu údržbu, opravy a rekonštrukcie predmetu nájmu a zariadení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Táto dikcia umožňuje prenajímateľovi požadovať od pôvodného nájomcu úhradu vynaložených nákladov spojených s odstraňovaním nedostatkov, ktoré boli v revíziách zistené za predpokladu, že tieto závady vznikli počas obdobia trvania nájmu. Ide predovšetkým o nedostatky zistené z revízie bleskozvodov a vybrané nedostatky z revízie kotolne.

B. Odovzdanie novému nájomcovi

Nájomca: Súkromná základná škola s materskou školou Marie Montessori
Doba nájmu: od 21.5.2013

Novému nájomcovi bol predmet nájmu odovzdaný 27.5.2013. Revízne správy boli zabezpečované v mesiacoch august – september 2013.

V rámci rekonštrukcie objektu nájomca navrhol prenajímateľovi presťahovanie miestností, v ktorých je uložený archív mestskej časti a sklad CO. Po dosiahnutí dohody boli tieto miestnosti presťahované.

Nájomca zrealizoval najvýznamnejšiu časť dohodnutej rekonštrukcie predmetu nájmu pred začatím školského roka 2013/2014. Rekonštrukcia nie je ešte ukončená. Rekonštrukcia sa netýkala výmeny okien v bytoch, nakoľko byty nie sú zahrnuté do predmetu nájmu. Výmena okien v priestoroch, ktoré boli mestskej časti ponúknuté pre archív, bola vykonaná, nakoľko to bola podmienka mestskej časti súvisiaca s výmenou priestorov.

Príslušné preberacie protokoly sú k nahliadnutiu na miestnom úrade a budú k dispozícii a k nahliadnutiu na rokovaní miestneho zastupiteľstva.

Záver:

1. Nakoľko nájomcovia nehnuteľného majetku spravidla neevidujú ako svoju povinnosť po ukončení doby nájmu bez zbytočného odkladu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, bude potrebné do nájomných zmlúv explicitne uložiť túto povinnosť vrátane vypracovania preberacieho protokolu a vytvoriť účinný sankčný mechanizmus v prípade jej porušenia (napr. finančná kaucia, ktorá prepadá v prospech prenajímateľa).
2. Dobu nájmu na účel poskytovania formálneho vzdelávania je potrebné stanoviť tak, aby boli rešpektované termíny začatia a ukončenia školského roka s primeranou dobou na prípravu a uzavretie činností súvisiacich s poskytovaným vzdelávaním vrátane prípravy predmetu nájmu a jeho odovzdaním, optimálne doba nájmu od 1.8.xxxx do 31.7.yyyy.
3. V nájomných zmluvách jednoznačne špecifikovať zodpovednosti súvisiace s realizáciou povinností vlastníka v oblasti BOZP a PO a povinnosti nájomcu vo vzťahu k údržbe, opravám a rekonštrukciám predmetu nájmu a vytvoriť mechanizmy kontroly plnenia týchto zodpovedností a povinností.

Vypracoval:
Ing. Pavol Baxa
prednosta MÚ

