

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie zmeny Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015 a uzatvorenie Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti uzatváranej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Družstvo lekárov Zrkadlový háj z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí
Komisia školstva, športu a mládeže
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania
Komisia kultúry
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

MUDr. Tomáš Szalay, PhD.
riadiť odbor zdravotníctva

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Ing. Robert Branderský
vedúci oddelenia investičných činností

Bratislava
november 2020

Návrh uznesenia – **ALTERNATÍVA A 1 rok**

UZNESENIE č. /2020

zo dňa 10. 12. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A m e n í

Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015, ktorým Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je potreba zachovania zdravotnej starostlivosti a nevyhnutnosť investícií do predmetu nájmu tak, že znenie bodu B.2 je nasledovné:

„Nájomná zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099, za nasledovných podmienok:

- doba nájmu do **31.12.2021**;
- nájomné vo výške **13,00 €/m2/rok** a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie;
- Povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. **4.900 €**, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkros plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkros plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkros plus.“

B u k l a d á

riadiťke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpisu Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099

Termín:

Návrh uznesenia – **ALTERNATÍVA B 3 roky**

UZNESENIE č. /2020

zo dňa 10. 12. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A m e n í

Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015, ktorým Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je potreba zachovania zdravotnej starostlivosti a nevyhnutnosť investícií do predmetu nájmu tak, že znenie bodu B.2 je nasledovné:

„Nájomná zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099, za nasledovných podmienok:

- doba nájmu do **31.12.2023**;
- nájomné vo výške **13,00 €/m2/rok** a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie;
- Povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. **14.700 €**, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkos plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkos plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkos plus.“

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpisu Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099

Termín:

D ô v o d o v á s p r á v a

DL Rovniansková: Budova je postavená v 80-tych rokoch minulého storočia. Nosná konštrukcia pozostáva z montovaného železobetónového skeletu. Základy sú piloty VUIS a roznášajúce rošty. Stropná konštrukcia je z prefabrikovaných železobetónových prvkov. Obvodový plášť je z keramzitových prefabrikovaných dielcov. Budova je v dobrom technickom stave, nevykazuje žiadne závažné nedostatky. Rozvody vody, elektroinštalácie a vykurovania sú asi v dvoch tretinách svojej životnosti. Budova je zateplená vrátane strechy, má vymenené okná a podlahy z PVC.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 122/2012 zo dňa 07.12.2012 schválilo, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorým je potreba nevyhnutných investícií za účelom zachovania zdravotnej starostlivosti, predĺženie doby nájmu okrem iných aj nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005, uzatvorenej medzi BSK a DL Zrkadlový háj, Rovnianskova 1, 851 02 Bratislava za nasledovných podmienok

- doba nájmu do 31.12.2020,
- nájomné vo výške 13,- €/m²/rok,
- povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške 140.000,- €

V súlade s uznesením Zastupiteľstva BSK a výsledkov diskusie na zasadnutí zastupiteľstva bol spracovaný návrh dodatku k nájomnej zmluve, ktorý bol dňa 23.01.2013 zaslaný k pripomienkovaniu nájomcovi. Nakoľko jeho pripomienky boli zásadného charakteru, investičné oddelenie Úradu BSK po osobnej prehliadke posúdilo technický stav jednotlivých prenajímaných nehnuteľností a spracovalo odhad finančných prostriedkov nevyhnutných na opravy a rekonštrukcie objektu tak, aby tieto aj naďalej plnili svoj účel s nasledovným záverom:

Potrebné investície do ZS Rovniansková ul. - stav k 13.03.2015

výmena vnútorných svietidiel	9 000,- €
výmena výplní otvorov na fasáde prízemia (vstupy)	32 000,- €
oprava schodov pred vstupmi	2 000,- €
demontáž prefa stien prístreškov	4 000,- €
spolu	47 000,- €

V súlade s vyššie uvedeným Zastupiteľstvo BSK uznesením č. 31/2015 zo dňa 24.04.2015 zrušilo v tejto časti uznesenie č. 122/2012 a schválilo v bode B.2. Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 24.08.2005, uzatvorenú s DL Zrkadlový háj, Rovnianskova 1, Bratislava za nasledovných podmienok:

- doba nájmu do 31.12.2020;
- nájomné vo výške 13.00€/m²/rok a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie;
- povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. 47.000 €, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkos plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych a technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkos plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkos plus.

Nájomca povinné investície v zmysle nájomnej zmluvy splnil.

Listom zo dňa 31.08.2020 sa na Bratislavský samosprávny kraj obrátil Ing. Rifat Assad ohľadom voľných nebytových priestorov v Poliklinike Karlova Ves, resp. v Zdravotnom stredisku na Rovnianskej ulici v Petržalke, pričom má záujem zriadiť prevádzku Rádiologického centra (magnetická rezonancia, mamografia, sonografia). Súčasne hľadá priestory na vytvorenie centra „jednodňovej chirurgie“ pre viaceré špecializácie (otorinolaringológia, oftalmológia, dermatológia, gynekológia, urológia), a priestory pre ďalšie ambulancie. Preferuje odpredaj pred nájmom, pričom nájom nevylučuje, ak budú podmienky nájmu pre neho prijateľné.

Družstvo lekárov Zrkadlový háj doručilo dňa 16.10.2020 návrh na predĺženie nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľností na 3 roky, t.j. do 31.12.2023, s návrhom výšky nájomného 30.134 Eur, splatných kvartálne vo výške 7.533,30 Eur (dnes spolu s infláciou od 2015 platí kvartálne 7993,25,-). Povinné investície vzhľadom na zvýšenie dane z nehnuteľnosti, navrhujú vo výške 14.700,-. Návrh výšky nájomného a investícií zohľadňuje zníženie počtu lekárov v DL Zrkadlový háj prirodzeným odchodom do dôchodku resp. úmrtím zo 16 na 10.

Odbor zdravotníctva Úradu BSK po zhodnotení súčasného stavu v lokalite územia ZS Rovnianska v Petržalke, odporúča zachovať objekt pre možné využitie naďalej ako zdravotnícke zariadenie za účelom zabezpečenia dostupnej zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov BSK. Prevádzkovanie polikliniky v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK považuje Odbor zdravotníctva Úradu BSK za nereálne. Najväčšou prekážkou by bolo personálne zabezpečenie, ktoré ohrozuje aj perspektívu Polikliniky Karlova Ves. Ako jediný spôsob zachovania zdravotníckeho charakteru zariadenia vidí prenájom súkromným ambulanciám.

Oddelenie investičných činností vyjadrilo súhlas s výškou povinných investícií v sume 14.700 Euro rozloženou na 3 roky nájmu za podmienok ako boli dohodnuté v nájomnej zmluve v znení jej dodatkov.

Oddelenie správy majetku Úradu BSK odporúča zachovať objekt vo forme nájmu za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti.

Príloha:

1. Uznesenie Z BSK 122/2012
2. Uznesenie Z BSK 31/2015
3. List zo dňa 31.08.2020
4. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy