

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

29. marca 2021

Návrh

na schválenie zmeny podmienok nájmu založeného Nájomnou zmluvou o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Družstvo lekárov Zrkadlový háj, zrušenie Uznesenia Z BSK č. 330/2020 zo dňa 18.12.2020, schválenie zmeny Uznesenia Z BSK č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zriadenie a prevádzkovanie epidemiologickej ambulancie z dôvodu pandémie COVID 19

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

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 odboru zdravotníctva

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Bratislava
marec 2021

Návrh uznesenia

UZNESENIE č./2021

zo dňa 29.03.2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

zmenu Nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj so sídlom Rovniankova 1, 851 02 Bratislava zo dňa 24.08.2005 v znení jej dodatkov č. 1-3 v Čl. I ods, 1.3/ tak, že tento znie nasledovne:

1.3/ Nehnutel'nosť uvedená v bode 1.1/, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory a ktorých je prenajímateľ vlastníkom sa prenechávajú nájomcovi do nájmu ako nehnuteľná vec v zmysle Občianskeho zákonníka. Plocha prenajímaných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prenajímanej stavebnej nehnuteľnosti, s výnimkou nebytového priestoru o výmere 500 m² so samostatným vchodom, nachádzajúceho sa na prízemí v trakte B, (zákres pôdorysu je prílohou tohto dodatku č. 4) je 1818 m², pričom predmetom nájmu nie je ani byt o rozlohe 56 m², podľa situačného plánu, ktorý je prílohou zmluvy. Situačný plán Zdravotného strediska Rovniankova, plány – pôdorysy so stavebným zameraním nehnuteľnosti a s presným vyznačením určenia a druhu nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

B r u š í

Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 330/2020 zo dňa 18.12.2020

C m e n í

Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015, tak, že jeho znenie je nasledovné:

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

- doba nájmu do **31.12.2021**,
- nájomné vo výške **13,00 €/m²/rok** a alikvotnej časti 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. **3843 €**, 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.“

D u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpisu Dodatku č. 4 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovniankova 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099

Termín: 30. 04. 2021

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj dňa 24.08.2005 uzatvoril s účinnosťou od 01.09.2005 do 31.08.2015 s Družstvom Lekárov Zrkadlový háj, so sídlom Rovniankova 1, 851 02 Bratislava Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti vedenej na LV č. 2699 v k.ú. Bratislava – Petržalka so súpisným číslom 1656 na parcele č. 1404 (ďalej len: „nájomná zmluva“), v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace na poskytovanie zdravotnej starostlivosti na výkon činností súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti. Predmetom nájmu nie je pozemok na ktorom je prenajímaná stavebná nehnuteľnosť postavená, nakoľko BSK nie je vlastníkom pozemku.

Dodatkom č. 1 sa nájomná zmluva doplnila o povinnosť nájomcu stavebne upraviť prenajatú nehnuteľnosť na svoje náklady s vyčíslením finančného rozsahu stavebných úprav.

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, Rovniankova 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 č. 2 k nájomnej zmluve, ktorý bol dňa 23.01.2013 po odsúhlasení finančnou komisiou a komisiou zdravotníctva a sociálnych vecí zaslaný k pripomienkovaniu nájomcovi. Nakoľko jeho pripomienky boli zásadného charakteru (nájomca zhodnotil nehnuteľnosť nad rámec dohodnutý v nájomnej zmluve a z uvedeného dôvodu žiada o zníženie povinnej investície o už vynaložené prostriedky vo výške cca 77 tis. Euro), 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 Rovnianková ul. - stav k 13.03.2015

výmena vnútorných sietídiel	9 000,- €
výmena výplní otvorov na fasáde prízemí (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, Rovniankova 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 v znení dodatku č. 2 v súlade s Uznesením Z BSK č. 31/2015 splnil.

Uznesením č. 330/2020 zo dňa 18.12.2020 Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja zmenilo uznesenie Z BSK č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24.04.2015 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, Rovniankova 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 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.“

Dôvodom na predĺženie nájmu o jeden rok bol záujem Ing. Rifat Assad o voľné nebytové priestory v Poliklinike Karlova Ves, resp. v Zdravotnom stredisku na Rovniankovej ulici v Petržalke, kde má záujem zriadiť prevádzku Rádiologického centra (magnetická rezonancia, mamografia, sonografia). Súčasne hľadá priestory na vytvorenie centra „jednodňovej chirurgie“ pre viaceré špecializácie (otorinolaringológia, ortalmológia, dermatológia, gynekológia, urológia), a priestory pre ďalšie ambulancie. Preferuje odpredaj pred nájmom, pričom nájom nevyučuje, ak budú podmienky nájmu pre neho prijateľné.

Súčasne uznesenie č. 330/2020 v časti výšky nájomného a investícií zohľadnilo zníženie počtu lekárov v DL Zrkadlový háj prirodzeným odchodom do dôchodku resp. úmrtím zo 16 na 10, a nedostatok praktických lekárov, čomu zodpovedá len čiastočné využitie priestorov v zdravotnom stredisku.

Uznesenie, ktoré je prílohou tohto materiálu zohľadňuje zníženie výmery prenajímanej stavebnej nehnuteľnosti o vyňatý priestor, vhodný na vytvorenie epidemiologickej ambulancie vo výške nájomného, investícií a dane z nehnuteľnosti, pričom vynímaný priestor tvorí cca 21,6 % celkovej výmery celej nehnuteľnosti.

Nájomca s vyňatím priestoru súhlasí.

Materiál bol prerokovaný komisiami zastupiteľstva BSK v dňoch 15.- 17.3.2021.

Príloha:

1. Uznesenie Z BSK č. 122/2012
2. Uznesenie Z BSK č. 31/2015
3. Uznesenie Z BSK č. 330/2020
4. Súhlas Družstva lekárov Zrkadlový háj s vyňatím časti nájmu
5. Zákres na katastrálnej mape

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na schválenie zmeny podmienok nájmu založeného Nájomnou zmluvou o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Družstvo lekárov Zrkadlový háj, zrušenie Uznesenia Z BSK č. 330/2020 zo dňa 18.12.2020, schválenie zmeny Uznesenia Z BSK č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zriadenie a prevádzkovanie epidemiologickej ambulancie z dôvodu pandémie COVID 19“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 13 Za 13 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie predložený materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať na Zastupiteľstve BSK.	Prítomní 7 Za 6 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		