

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

05. novembra 2021

Návrh

na schválenie zmeny Uznesenia Z BSK č.31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015 v znení Uznesenia Z BSK č. 356/2021 zo dňa 29.03.2021 a uzatvorenie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti uzatváranej medzi bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Družstvo lekárov Zrkadlový z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zachovanie poskytovania zdravotnej starostlivosti

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

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

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Spracovatelia:

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

MUDr. Tomáš Szalay, PhD.
riadiť odbor zdravotníctva

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Bratislava
november 2021

Návrh uznesenia

UZNESENIE č./2021 zo dňa 05.11.2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A mení

Uznesenie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 31/2015 v časti B bode B.2. zo dňa 24. 04. 2015 v znení Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 356/2021 zo dňa 29.03.2021 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, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099, za nasledovných podmienok:

- doba nájmu do **31.12.2022**,
- nájomné vo výške **13,00 €/m2/rok** a alikvotnej časti sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie;
- Povinnosť nájomcu počas roku 2022 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 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 ukladá

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpisu Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovnianska 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099

Termín:

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 Rovnianska 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 prenášaná stavebná nehnuteľnosť postavená, nakoľko BSK nie je vlastníkom pozemku. Dodatkom č. 1 sa nájomná zmluva doplnila o povinnosť nájomcu stavebne upraviť prenášanú nehnuteľnosť na svoje náklady s vyčíslením finančného rozsahu stavebných úprav.

Zastupiteľstvo BSK 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 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 Z 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. Nakoľko pripomienky nájomcu boli zásadného charakteru (zhodnotil nehnuteľnosť nad rámec dohodnutý v nájomnej zmluve a preto žiada o zníženie povinnej investície o cca 77 tis. Euro), investičné oddelenie Úradu BSK po osobnej prehliadke posúdilo technický stav 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 Rovnianska ul. - stav k 13.03.2015

výmena vnútorných svietidiel 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 Z 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, Rovnianska 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 BSK zmenilo uznesenie Z BSK č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24.04.2015 nasledovne:

- 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 Assada 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 „jednoduchovej chirurgie“ pre viaceré špecializácie (otorinolaringológia, ortalmológia, dermatológia, gynekológia, urológia), a priestory pre ďalšie ambulancie. Preferuje odpredaj pred nájmom, pričom nájom nevylučuje, 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.

Uznesením Z BSK č. 356/2021 zo dňa 29.03.2021 v časti A schválilo zmenu nájomnej zmluvy týkajúcu sa vyňatia z nájmu nebytového priestoru o výmere 500 m² s samostatným vchodom, nachádzajúceho sa na prízemí v trakte B, v časti B zrušilo uznesenie Z BSK č. 330/2020 a v časti C upravilo v súvislosti s vyňatým nebytovým priestorom výšku investícií, pričom vynímaný priestor tvorí cca 21,6 % celkovej výmery celej nehnuteľnosti.

Znalecký posudkom č. 126/2021 zo dňa 21.06.2021 vypracovaným Ing. Otom Pisoňom bola stanovená všeobecná hodnota budovy na sumu 2.040.000,- €; a hodnota nájmu vo výške 81,60€/m²/ rok.

Vzhľadom na skutočnosť, že predaj budovy zatiaľ nie je reálny, a je jednou z priorít BSK zachovať poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov, patriacich do tejto spádovej oblasti, aj vzhľadom na vekovú štruktúru lekárov DL Zrkadlový háj, pripravil Úrad BSK návrh materiálu po dohode s nájomcom s predĺžením doby nájmu na 1 rok za rovnakých podmienok.

Nájomca do predloženia materiálu na prerokovanie Zastupiteľstvu BSK preinvestoval z povinných investícií 3138,24 €.

Príloha:

1. Uznesenie Z BSK č. 31/2015
2. Uznesenie Z BSK č. 356/2021
3. Znalecký posudok č. 126/2021

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „ Návrh na schválenie zmeny Uznesenia Z BSK č. 31/2015 v časti B bode B.2 zo dňa 24. 04. 2015 v znení Uznesenia Z BSK č. 356/2021 zo dňa 29.03.2021 a uzatvorenie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti uzatváratej medzi bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Družstvo lekárov Zrkadlový z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je zachovanie poskytovania zdravotnej starostlivosti“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť uvedený materiál	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať v Z BSK	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		