



Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 29.5.2017

K bodu č.: 3

Návrh na schválenie

**Zmluvy o nájme nebytového priestoru na Gbelskej ulici zapísaného na LV 2059 pod
súp. č. 7426 pre spoločnosť IMUNO & ALERGOmed, s.r.o.,
ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa a stanovisko FK
- Žiadosť IMUNO&ALERGOmed, s.r.o.
- Návrh zmluvy o nájme

Spracovateľ:

Mgr. Dagmar Krajčirová
organizačné oddelenie

Máj 2017

1.

**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2017
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 29.5.2017**

Názov bodu programu: Návrh na schválenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru na Gbelskej ulici zapísaného na LV 2059 pod súp. č. 7426 pre spoločnosť IMUNO & ALERGOMed, s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa

uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru pre nebytový priestor nachádzajúci sa na Gbelskej ulici, v kat.úz. Záhorská Bystrica, obec Bratislava, Mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, zapísanej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 2059 pod súp. č. 7426, ležiacej na pozemku parc. reg. „C“ KN, parc. č. 1719/5 o celkovej výmere 790 m², zastavané plochy a nádvorcia pre žiadateľa IMUNO & ALERGOMed, s.r.o., vo výmere s podlahovou plochou 69 m² za cenu 1,- €/m²/rok. Doba nájmu na 10 rokov,

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov do 30.6.2017. V prípade, že do tohto dátumu nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

II. Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica má možnosť prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym prenájomom, okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov § 9a ods.9 písm.c) zákona SNR č.138/1991 Zb.

V zmysle § 7 ods. 8 VZN č. 7/2012 o zásadách hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, na základe dobrovoľnej dražby, priamym nájmom nehnuteľného majetku a nájmu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dňa 27.4.2017 požiadala spoločnosť IMUNO & ALERGOmed, s.r.o., o prenájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v budove Zdravotné stredisko na Gbelskej ulici č. 8 v Bratislave – Záhorská Bystrica, evidovaného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 2059, pod súp. č. 7426, ležiace na pozemku parc. reg. „CKN“, parc. č. 1719/5 kat. úz. Záhorská Bystrica, zastavané plochy a nádvoría o výmere 790 m². Predmetom prenájmu je priestor nachádzajúci sa v danej nehnuteľnosti vo výmere 69 m².

Žiadateľ požiadal o prenájom nebytových priestorov v zdravotnom stredisku na Gbelskej ulici č. 8 v Bratislave - Záhorská Bystrica za účelom zriadenia ambulancie, ktorá bude poskytovať lekárske služby **pre deti a dorast** s diagnostikou a liečbou pacientov s alergiou, astmou a častými infekciami dýchacích ciest a imunodeficitnými stavmi.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je zabezpečenie lekárskej starostlivosti pre deti a dorast, ktorá v súčasnosti v mestskej časti absentuje.

Zriadenie špecializovanej ambulancie napĺňa plán PHSR (Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja), v ktorom sa mestská časť zaviazala zvyšovať úroveň poskytovania zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov mestskej časti.

Stanovisko Finančnej komisie:

Komisia odporúča žiadosti formou osobitného zreteľa vyhovieť za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

- výška nájmu: 25,-€/m²/rok
- doba prenájmu: 10 rokov
- minimálna výška investície: 5.000€

MIESTNY ÚRAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Dňa: 27-04-2017	
Číslo: 872/2017	Prílohy: 0
Predl. č.	Prílohy: 1

MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1
843 57 BRATISLAVA 48

V E C : Žiadosť o prenájom nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska

Na základe informácie o uvoľnení nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska na Gbelskej ulici č. 8, prejavujeme vážny záujem o predmetný nájom nehnuteľnosti. K žiadosti pripájame a deklaruje stručný účel využitia priestorov ako aj prezentáciu našej činnosti.

S úctou.

V Bratislave, dňa 27.04.2017

IMUNO & ALERGOmed s.r.o.

Cingelová

MUDr. Dagmar Cingelová , PhD., konateľ

IMUNO & ALERGOmed s.r.o.
Záhorská 17
841 06 Bratislava
IČO: 36756695, DIČ: 2022346634
Odd: Sro, vlož č.:45223/B

Z m l u v a ě.
o nájme nebytového priestoru

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica

zastúpená starostom Ing. Jozefom Krúpom

Sídlo: Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava 48

IČO : 604 887

Bankové spojenie : VÚB Bratislava – Lamač

IBAN : SK 7502000000000001229042

(ďalej len prenájomca)

Nájomca :

IMUNO & ALERGOmed s.r.o.

zastúpená MUDr. Dagmar Cingelovou , PhD., konateľkou

Sídlo: Záhorská 17, 841 06 Bratislava

IČO : 36 756 695

DIČ: 2022346634

Bankové spojenie:

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zák. č. 116/1990 Zb.“ v spojení s § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej iba „Občiansky zákonník“), túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – stavby „Zdravotné stredisko“ – nachádzajúcej sa na Gbelskej ulici č. 8 v Bratislave – Záhorskej Bystrici, v kat. úz. Záhorská Bystrica, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2059, pod súpisným číslom 7426, ležiacej na pozemku parc. reg. „CKN“, parc. č. 1719/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 790 m².
2. Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti za podmienok tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí uvedenej nehnuteľnosti o výmere 69 m², označený v situačnom pláne, ktorý je ako príloha č. 1 neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej iba „nebytový priestor“).

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytový priestor na účely prevádzky ambulancie lekára so špecializáciou klinická imunológia a alergológia.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor výlučne na tento účel a v súlade s platnými právnymi predpismi, vzťahujúcimi sa riadnu prevádzku v dohodnutom účele.

Čl. III Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 1.6.2017 do 31.5.2027**.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa pre tento nájomný vzťah nepoužijú,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou podľa § 9 a § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone, pričom odstúpením právo na splatné nájomné, náhradu škody, zmluvné pokuty a iné plnenia nezaniká.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 2 písm. d) tohto článku, že prenajíateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia v prípade,
 - a) ak nebytové priestory bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca, jeho zamestnanci a spolupracujúce osoby, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa;
 - b) ak nájomca prestane prevádzkovať v nebytovom priestore činnosť podľa čl. II ods. 1 zmluvy aspoň v rozsahu troch pracovných dní v týždni,
 - c) ak u nájomcu boli opakovane a z akéhokoľvek dôvodu zistené nedostatky v poskytovaní zdravotnej starostlivosti zo strany orgánu vykonávajúceho dohľad nad zdravotnou starostlivosťou.
4. Nájomca je povinný zápisnične prenajíateľovi odovzdať vypratané nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v pôvodnom stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a prípadnému dohodnutému zhodnoteniu.
5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajíateľovi vypratané nebytové priestory v lehote podľa ods. 4 tohto článku zmluvy sa prenajíateľ s nájomcom dohodli, že prenajíateľ je oprávnený:
 - a) vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu;
 - b) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vyprataním nebytového priestoru. Nárok prenajíateľa na

náhradu bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného v čase neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.

Čl. IV

Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom v sume,- EUR /m²/rok v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. 7/2012 a prílohy č.2 k nemu.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zálohovej platbe za poskytované služby spojené s nájmom a dodávku elektrickej energie, vody a tepla v ročnom objeme takto :
 - elektrická energia 250,00 EUR
 - teplo a teplá voda 600,00 EUR
 - vodné a stočné 150,00 EUR
 - odvoz odpadu 40,00 EUR
3. Celková cena za prenájom, vrátane zálohových platieb činí ročne,- EUR a platí sa v mesačných splátkach na účet prenajímateľa v sume,- EUR vopred, najneskôr do 10. dňa bežného mesiaca.
4. Zálohové platby za poskytované služby a dodávku elektrickej energie, vody a tepla budú zúčtované a vyfakturované nájomcovi vždy do 31.mája nasledujúceho roka, podľa skutočnej spotreby a skutočných nákladov.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu jednostranne upraviť o ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (najmä miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oznámená Štatistickým úradom SR). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravená cena nájomného je záväzná od nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi zo strany prenajímateľa. Obdobne môže prenajímateľ zmeniť predpis zálohových platieb v zmysle ods. 2 tohto článku v závislosti od zmeny obstarávacích cien služieb a energií, ako aj v nadväznosti na skutočnú spotrebu služieb spojených s nájmom podľa ich vyúčtovania za predchádzajúce obdobie.

Čl. V

Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi účtovať popri zákonom úroku z omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný začať prevádzkovať činnosť uvedenú v čl. II ods. 1 zmluvy v nebytovom priestore najneskôr v novembri 2017.

2. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní činnosti uvedenej v čl. II ods. 1 zmluvy prednostne prijímať do zdravotnej starostlivosti obyvateľov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica. Porušenie tejto povinnosti je výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný strpieť umiestnený bankomatový prístroj vo vstupnej vestibule, ako aj jeho obsluhu nevyhnutnú k prevádzke v čase svojich ordinačných hodín.
5. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
7. Nájomca je povinný uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
9. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže prenajímateľa písomne požiadať o súhlas s vykonaním stavebných úprav s ich popisom. Prenajímateľ je povinný sa k takejto žiadosti v primeranej lehote vyjadriť. Ak prenajímateľ súhlas poskytne, nájomca vykoná stavebné úpravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajímateľa, ak sa strany nedohodnú inak.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.
11. Nájomca v čase užívania predmetu nájmu preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
13. Nájomca a prenajímateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.
14. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do jeho odovzdávacieho miesta uvedeného v záhlaví tejto zmluvy sa pokladá za doručeníu do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa

§9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dňa, pod číslom uzn. č.

2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je jej príloha č. 1: Pôdorys stavby s vyznačeným predmetom nájmu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

za prenajímateľa
Ing. Jozef Krúpa
starosta

za nájomcu
MUDr. Dagmar Cingelová, PhD.
konateľka