



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 12.09.2017
dňa 19.09.2017

N Á V R H

na nájom nebytového priestoru v budove ZŠ Dubová č. 1 v Bratislave
ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
Poverená riadením
miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-
Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti
Bratislava-Staré Mesto prerokovať
predložený návrh

Zodpovedný:

Ing. Andrea Mihaliková
vedúca oddelenia
majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Michaela Malinová
vedúca referátu majetkového

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- žiadosť nájomcu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A) s c h v a ľ u j e

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru** o celkovej výmere 52,70 m² vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa na prízemí so samostatným vchodom v budove ZŠ Dubová č. 1 v Bratislave, súpisné číslo 3609, ktorá je postavená na pozemku parcela registra "C" parcela č. 4961 o výmere 1270 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva č. 9538, do nájmu: MUDr. Eva Štrasserová, bytom: Budatínska 51, 851 06 Bratislava (sídlo prevádzky: Dubová č. 1, 811 04 Bratislava), IČO: 31 760 392, za nasledovných podmienok:

1. doba nájmu: určitá – do 30.06.2019
2. výška nájomného: 4,50 Eur/m²/mesiac t.j. 2 845,80 Eur + služby spojené s užívaním a prevádzkou nebytového priestoru
3. účel nájmu: zubná ambulancia

B) k o n š t a t u j e

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že nebytový priestor je využívaný na poskytovanie služby v odbore stomatológia pre deti aj dospelých. Nájomca poskytuje odbornú zdravotnú starostlivosť v oblasti stomatológie pre žiakov ZŠ Dubová č. 1, pre sluchovo postihnuté deti zo ZŠ na Drotárskej ulici a pre deti z MŠ na Búdkovej ulici v Bratislave, ako aj pre ostatnú verejnosť. Nájomca upravil a zrekonštruoval nebytový priestor na vlastné náklady, a teda zveľadil a zhodnotil majetok obce.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto je vlastníkom budovy Základnej školy Dubová č. 1 v Bratislave, súpisné číslo 3609, ktorá je postavená na pozemku parcela registra "C" parcela č. 4961 o výmere 1270 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva č. 9538, obec: m.č. Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I.

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy ZŠ Dubová č. 1 v Bratislave, so svojím samostatným vchodom, s celkovou plochou 52,70 m².

Predmetný nebytový priestor užíva p. MUDr. Eva Štrasserová, bytom: Budatínska č. 51, 851 06 Bratislava, a to na základe a v súlade so Zmluvou č. 38/2006/322 zo dňa 1.11.2006 (ďalej len "nájomná zmluva"). Účelom nájmu je prevádzka zubnej ambulancie. Výška nájomného bola stanovená na sumu 4,15 Eur/ m²/mesiac t.j. 2 623,97 Eur/rok.

Nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal v danom nebytovom priestore opravy, stavebné úpravy a udržiavacie práce na vlastné náklady za účelom vybudovania zubnej ambulancie. Nájomcovi bola poskytnutá zľava na nájmomnom počas dvoch mesiacov od vzniku nájmu t.j. výlučne a len počas trvania rekonštrukcie priestoru, a to na sumu 3,31 Eur/m²/rok (nájomca uhradil za obdobie od 1.11.2006 do 31.12.2006 nájomné v celkovej výške 29,14 Eur).

Nájomca bol na základe písomného splnomocnenia oprávnený konať v plnom rozsahu za mestskú časť Bratislava-Staré Mesto pred stavebným úradom vo veci vydania rozhodnutia, ktorým sa povolila zmena účelu užívania nebytového priestoru na zubnú ambulanciu. Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad povolila svojím Rozhodnutím (č.j. SÚ-2007/12237-3/HAN-5) zo dňa 23.5.2007 zmenu v užívaní dotknutého nebytového priestoru, a to z pôvodne učebne technickej výchovy na zubnú ambulanciu za účelom poskytovania zdravotníckej služby.

V zmysle Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 9.2.2010, mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľ upravila výšku nájomného za užívanie nebytového priestoru. Nová výška nájomného bola stanovená na sumu 2 702,45 Eur/rok t.j. 4,27 Eur/ m²/mesiac. Nájomné sa v danom čase upravilo v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien, a teda v súlade s Čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy. Takto stanovená výška nájomného je platná dodnes.

Nájomca uhradza spolu s nájomným aj poplatok za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.

Doba nájmu bola stanovená na dobu určitú - od 1.11.2006 na dobu 9 rokov a 11 mesiacov t.j. do 30.9.2016.

Nájomca - p. MUDr. Eva Štrasserová, bytom: Budatínska č. 51, 851 06 Bratislava (miesto prevádzky: Dubová č. 1, 811 04 Bratislava, IČO: 31 760 392) požiadala písomne dňa 9.9.2016 mestskú časť Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľa o predĺženie doby nájmu nebytového priestoru.

Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí: „Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná

pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Nájom nebytového priestoru sa predĺžil o jeden rok t.j. do **30.9.2017** na základe a v súlade s vyššie uvedeným ustanovením Občianskeho zákonníka.

Nájomca užíva dotknutý nebytový priestor ako zubnú ambulanciu za účelom poskytovania odbornej zdravotnej starostlivosti v oblasti stomatológie pre žiakov ZŠ Dubová č. 1, pre sluchovo postihnuté deti zo ZŠ na Drotárskej ulici a MŠ na Búdkovej ulici v Bratislave, ako aj pre ostatnú verejnosť. Nájomca má záujem a prejavil vôľu aj naďalej zotrvať v danom priestore na základe doručenej písomnej žiadosti, a aj na základe osobných rokovaní.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto neviduje voči nájomcovi žiadne nevysporiadané pohľadávky.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto požiadala o stanovisko a vyjadrenie sa k žiadosti o predĺženie doby nájmu aj riaditeľku príslušnej Základnej školy Dubová č. 1 v Bratislave.

Základná škola Dubová č. 1 v Bratislave, v zastúpení p. riaditeľky, nám poskytla dňa 10.10.2016 emailom **nesúhlasné stanovisko k žiadosti súčasného nájomcu dotknutého nebytového priestoru**. Ako dôvody uviedla prijatie a schválenie nových Pedagogicko-organizačných pokynov 2016/2017 Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a s tým súvisiace zabezpečenie nových priestorových a materiálnotechnických potrieb školy.

Na základe Pedagogicko-organizačných pokynov 2016/2017 Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, ktoré ukladajú základné povinnosti školám pre aktuálny školský rok a inovovaného Školského vzdelávacieho programu, ktoré bolo schválené dňa 6. februára 2015 (účinnosť 1. septembra 2015) pre prvý stupeň základnej školy s číslom 2015-5129/1758:1-10A0 a inovovaného Školského vzdelávacieho programu pre druhý stupeň základnej školy s číslom 2015-5129/5980:2-10A0, vyplýva pre každú školu povinnosť zriadiť **odborné učebne**.

Dôležitou podmienkou pri realizácii Školského vzdelávacieho programu je primerané priestorové vybavenie školy a materiálnotechnické vybavenie učebných priestorov. V škole sa výchova a vzdelávanie uskutočňuje v triedach, odborných učebniach a ďalších priestoroch školy zriadených podľa platnej legislatívy.

V zmysle vyššie uvedeného, školy si musia doplniť povinné učebné priestory škôl a ich vybavenie v priebehu **trojročného prechodného obdobia**. Povinnosťou školy je zriadiť odbornú učebňu techniky a iné odborné učebne.

Na základe vyššie uvedeného, mestská časť Bratislava-Staré Mesto odporúča schváliť nájom nebytového priestoru len na dobu určitú, t.j. do 30.6.2019 z dôvodu budúceho využitia daného priestoru výlučne na účely a pre potreby základnej školy.

Nájom nebytového priestoru sa schvaľuje ako prípad hodný osobitného zreteľa. Pri nájme majetku obce ako prípad hodný osobitného zreteľa, rozhoduje miestne zastupiteľstvo **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov** (§ 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.)



MUDr. Eva Štrasserová, Budatínska 51, 851 06 BRATSLAVA 5

Miestny úrad mestská časť BRATISLAVA-STARÉ MESTO
Vajanského nábrežie č.3
814 21 BRATISLAVA

2199637195

MIESTNY ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	09-09-2016
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	4082
PRÍLOHY:	VYBKŮJE:

Vec: Žiadosť o predĺženie nájmu nebytových priestorov v objekte
ZŠ Dubová 1, podľa §-u 3 zákona č. 116/1990 Zb.

MUDr. Eva Štrasserová žiadam o predĺženie zmluvy č. 38/2006/322
o nájme nebytových priestorov v objekte ZŠ Dubová 1, BRATISLAVA-
STARÉ MESTO , aby som i naďalej mohla vykonávať stomatologickú
prax, ktorú poskytujem aj deťom zo ZŠ Dubová 1, ZŠ pre sluchovo
postihnutých Drotárska ul. a MŠ Búdkova.

Za kladné vybavenie vopred ďakujem.

MUDr. Eva Štrasserová

Bratislava, 7.9.2016

Zubná ambulancia Dubová 1 Bratislava 811 01	028713016201 MUDr. Eva ŠTRASSEROVÁ zubná ekárka 028713016201
---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------