

Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Materiál na rokovanie
18. Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava–Dúbravka
dňa 26. februára 2013

Návrh

na predĺženie nájmu nebytových priestorov v objekte Bazovského č. 4 a nájom časti pozemku parc. č. 2905 a parc. č. 2906/2, k. ú. Dúbravka, Súkromnej materskej školy so sídlom v Bratislave, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Ivan Šoltés
prednosta MÚ

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. uznesenie MR
3. stanovisko komisií
4. dôvodovú správu

Zodpovedný:

JUDr. Mária Gajdošiková
vedúca oddelenia
majetkovoprávneho a legislatívneho

Spracovateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
majetkovoprávne a legislatívne
oddelenie

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. konštatuje,

že nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte so súp. č. 1807 postavenom na pozemku parc. č. 2906/1 na Bazovského ulici č. 4 a časti pozemkov parc. č. 2905 a parc. č. 2906/2 k. ú. Dúbravka, pre Súkromnú materskú školu so sídlom Bazovského č. 2 v Bratislave, je prípadom hodným osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu pretrvávajúceho užívania priestorov pre účely zabezpečovania výchovno-vzdelávacieho procesu v predškolskom zariadení a ide o predĺženie doterajšieho nájmu.

B. schvaľuje

Súkromnej materskej škole Bazovského č. 2 v Bratislave, IČO: 30794471 nájom nebytových priestorov s celkovou výmerou 385 m² nachádzajúcich sa v objekte so súp. č. 1807 postavenom na pozemku parc. č. 2906/1 na Bazovského ulici č. 4 a časti pozemku parc. č. 2905 vo výmere 1 230m² a parc. č. 2906/2 vo výmere 718 m², k. ú. Dúbravka, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods.9 písm. c) zák. č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na dobu určitú do 30.06.2019, za nájomné pozostávajúce u nebytových priestorov z dvoch zložiek: jednorazového osobitného nájomného 5000,-Eur, ktoré bude zaplatené do 5 dní od uzavretia nájomnej zmluvy alebo dodatku k nájomnej zmluve a nájomného 8,30 Eur/m² ročne, ktoré bude platené pravidelne v lehotách splatnosti dohodnutých nájomnou zmluvou a 0,50 Eur/m² ročne za plochu pozemku

s podmienkou :

že nájomca podpíše nájomnú zmluvu alebo dodatok k nájomnej zmluve v lehote do 30 dní odo dňa schválenia uznesenia, v opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Uznesenie MR č. 190/2013

Miestna rada

odporúča miestnemu zastupiteľstvu

A. konštatovať,

že nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte so súp. č. 1807 postavenom na pozemku parc. č. 2906/1 na Bazovského ulici č. 4 a časti pozemkov parc. č. 2905 a parc. č. 2906/2 k. ú. Dúbravka, pre Súkromnú materskú školu so sídlom Bazovského č. 2 v Bratislave, je prípadom hodným osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu pretrvávajúceho užívania priestorov pre účely zabezpečovania výchovno-vzdelávacieho procesu v predškolskom zariadení a ide o predĺženie doterajšieho nájmu.

B. schváliť

Súkromnej materskej škole Bazovského č. 2 v Bratislave, IČO: 30794471 nájom nebytových priestorov s celkovou výmerou 385 m² nachádzajúcich sa v objekte so súp. č. 1807

postavenom na pozemku parc. č. 2906/1 na Bazovského ulici č. 4 a časti pozemku parc. č. 2905 vo výmere 1 230m² a parc. č. 2906/2 vo výmere 718 m², k. ú. Dúbravka, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods.9 písm. c) zák. č.138/1999 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na dobu určitú do 30.6.2019 za nájomné pozostávajúce z dvoch zložiek: jednorazového osobitného nájomného vo výške 5 000 Eur a nájomného 8,30 Eur/m² ročne za plochu nebytových priestorov a 0,50 Eur/m² ročne za plochu pozemku s podmienkou:

že nájomca podpíše nájomnú zmluvu v lehote do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia, v opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Hlasovanie : prítomní : 7 za : 6 proti : 0 zdržali sa : 1

Stanovisko komisie školstva zo dňa 21.01.2013

Komisia školstva prerokovala výšku nájmu MŠ Wonderland a odporúča p. prednostovi Ing. Ivanovi Šoltésovi rokovať o možnostiach participovať na vzniknutých nákladoch novovytvorenej MŠ (ZŠ Nejedlého) alebo žiadať zvýšenie nájmu prenajímaných priestorov.

Hlasovanie:

Prítomní: 6 za: 6 proti: 0 Zdržal sa: 0

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 31.01.2013

Komisia **odporúča** MZ MČ Bratislava-Dúbravka prikloniť sa k stanovisku komisie školstva, ktorá odporúča prednostovi miestneho úradu rokovať so SMŠ o možnosti participovať na nákladoch ktoré vzniknú v súvislosti s vytvorením novej MŠ na Nejedlého 8 alebo žiadať zvýšenie nájomného za prenájaté priestory.

Hlasovanie:

Prítomní: 9 Za: 8 Proti: 0 Zdržal sa: 1

Dôvodová správa

Skutkový stav

Súkromná materská škola so sídlom Bazovského č. 2 v Bratislave (ďalej len „SMŠ“) na základe Zmluvy č. 85/2004 o nájme nebytového priestoru zo dňa 30.09.2004, menenej a doplnenej dodatkom č. 1/2006 zo dňa 30.03.2007 a č. 2/2012 zo dňa 26.06.2012 (ďalej len „nájomná zmluva“) užíva nebytové priestory nachádzajúce v suteréne objektu Bazovského č. 4 – so samostatným vstupom a príľahlým pozemkom na ktorom sa nachádzajú spevnené plochy, ihrisko a zeleň. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú do 31.12.2013, pričom v súlade s ust. ods. 5 článku VIII nájomnej zmluvy má nájomca po uplynutí doby nájmu prednostné právo na uzavretie novej zmluvy. Odplata bola nájomnou zmluvou dohodnutá len za nebytové priestory vo výške 8,30 Eur/m² ročne. Nájom uvedených nebytových priestorov

bol podmienený bezplatnou starostlivosťou o príľahlý areál. Dodatkom č. 2/2012 zo dňa 26.06.2012 bola po vzájomnej dohode so SMSŠ zúžená výmera príľahlého pozemku o 800 m², ktoré boli použité pre účel vybudovania detského ihriska k štvortriednej materskej škole v správe mestskej časti zriaďovanej na prízemí objektu, ktorej prevádzka bola zahájená od septembra 2012.

Pozemok parc. č. 2906/1 zastavaný stavbou so súp. č. 1807, uvedená stavba ako aj príľahlé pozemky parc. č. 2905 a 2906/2 sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti.

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom prerokovala materiál na zasadnutí dňa 15.11.2012, pričom materiál nezískal dostatočný počet hlasov na schválenie, Komisia školstva na svojom zasadnutí dňa 12.11.2012 neodporučila nájom schváliť. Miestna rada na svojom zasadnutí dňa 20.11.2012 prijala uznesenie č. 172/2012, ktorým odporučila materiál týkajúci sa predĺženia nájmu pre SMSŠ spojiť so súvisiacimi materiálmi týkajúcimi sa nájmu pre spoločnosť SONFOL, s. r. o. ako aj nájmu pre SMSŠ v objekte Bilíkova č. 34 do jedného celku a tak predložiť na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Takto upravený a predložený materiál bol na rokovaní miestneho zastupiteľstva dňa 04.12.2012 stiahnutý. Nakoľko z uvedeného dôvodu nebolo rokované ani o nájme voľných priestorov v objekte Bilíkova č. 34 boli návrhy na nájom rozdelené na samostatné materiály a opätovne, ako samostatné body, predložené na rokovanie orgánov miestneho zastupiteľstva.

Výška nájomného

V súlade so stanoviskami komisií (zo dňa 21. a 31. januára 2013) sa dňa 11.02.2013 v kancelárii prednostu miestneho úradu uskutočnilo rokovanie medzi zástupcami miestneho úradu a zástupkyňami Súkromnej materskej školy ako aj jej zriaďovateľ, predmetom ktorého bolo dojednanie podmienok participácie SMSŠ na nákladoch týkajúcich sa zriadenia MŠ v objekte Nejedlého č. 8. Zástupkyne SMSŠ deklarovali možnosť poskytnúť MČ maximálne sumu 5 000,-Eur ako osobitné nájomné za podmienok, že nájom NP v objekte Bazovského 4 bude predĺžený do 31.12.2025, obdobne aj nájom priestorov v objekte Bilíkova č. 34, ktorých nájomcom je SMSŠ a spoločnosť SONFOL s.r.o., vrátane novo prenajímaných priestorov, ktorých návrh na nájom sa predkladá na rokovanie februárového MZ. Výška nájomného okrem vyššie uvedeného osobitného nájomného zostane zachovaná vo výške 8,30 Eur/m² ročne.

Súčasne zástupkyne nájomcov (SMSŠ aj SONFOL s.r.o.) poukázali na skutočnosť, že sa v ich prípade jedná o dlhodobu pre mestskú časť spoľahlivých zmluvných partnerov a v ich prípade by príjem pre mestskú časť z priestorov, ktoré už v nájme majú ako aj z budúcich nájmov tak, ako sú predložené miestnemu zastupiteľstvu (po gymnáziu – 466 m²), predstavoval ročne sumu 22 166,-Eur. Za nemenej dôležitú považujú aj skutočnosť, že 70 % detí súkromnej materskej školy v objekte Bazovského 4 sú deti rodičov z Dúbravky.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Nájom nebytových priestorov na ďalšie obdobie sa navrhuje z dôvodu pretrvávajúceho dlhodobého užívania predmetných nebytových priestorov, rekonštrukciu ktorých nájomca uskutočnil na vlastné náklady, ako aj z dôvodu záväzku vyplývajúceho pre mestskú časť z platnej nájomnej zmluvy uzavrieť po skončení nájmu novú nájomnú zmluvu. Nájom príľahlého pozemku na ktorom sa nachádza detské ihrisko sa navrhuje obdobne z dôvodu jeho

dlhodobého užívania výlučne pre potreby materskej školy, čím sú zároveň splnené podmienky stanovené príslušnými právnymi predpismi pre prevádzkovanie predškolských zariadení.

Zámer prenajať nebytové priestory s celkovou výmerou 385 m² nachádzajúce sa v objekte so súp. č. 1807 postavenom na pozemku parc. č. 2906/1 na Bazovského ulici č. 4 a časti pozemkov parc. č. 2905 vo výmere 1 230m² a parc. č. 2906/2 vo výmere 718 m², ako prípad hodný osobitného zreteľa bol, v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zverejnený na úradnej tabuli mestskej časti dňa 05.02.2013 a na webovej stránke mestskej časti dňa 11.02.2013. Pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.