



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača
dňa 07.05.2024

Návrh

na prenájom (zmenu nájomcu) nebytových priestorov v ZS na Tbiliskej ul. č. 6,
v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e)
zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Dokumentácia
5. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Bc. Miroslav Bujalka, v. r.
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v. r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

máj 2024

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom nebytových priestorov, miestností č. 324, 325, 326, 327, 328, nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží, v trakte A zdravotného strediska na Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave-Rači, 831 06, o celkovej podlahovej výmere 72,78 m² pre nájomcu: MUDr. V. S., XXXX, XXXX, z dôvodu poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína za týchto podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov vo výške 67,91 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera: nebytové priestory o výmere 72,78 m²,
- doba nájmu: neurčitá s výpovednou lehotou 3 mesiace,
- účel nájmu: prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína.

2.

Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom nebytových priestorov, miestností č. 324, 325, 326, 327, 328, nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží, v trakte A zdravotného strediska na Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave-Rači, 831 06, o celkovej podlahovej výmere 72,78 m² pre nájomcu: MUDr. V. S., XXXX, XXXX, z dôvodu poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína za týchto podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov vo výške 67,91 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera: nebytové priestory o výmere 72,78 m²,
- doba nájmu: neurčitá s výpovednou lehotou 3 mesiace,
- účel nájmu: prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína.

3. Dôvodová správa

PREDMET:

Prenájom nebytových priestorov, miestností č. 324, 325, 326, 327, 328, nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží, v trakte A zdravotného strediska na Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave-Rači, 831 06, o celkovej podlahovej výmere 72,78 m². Stavba zdravotného strediska so súpisným číslom 7711, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 475/3, zapísaná na LV č. 1248 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverená do správy Mestskej časti Bratislava-Rača na základe Protokolu č. 118707920100 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača zo dňa 28.9.2001. Predmetom je zmena nájomcu priestorov ambulancie internej medicíny. Zo súčasným nájomcom EUROREHAB s.r.o. bude nájomná zmluva ukončená a s novým nájomcom, ktorý v priestoroch dlhodobo pôsobí - MUDr. V. S., bude uzatvorená nová nájomná zmluva.

ŽIADATEĽ:

EUROREHAB s.r.o., Boženy Němcovej 1009/15, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 04.
MUDr. V. S., XXXX, XXXX.

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:

K. ú.	LV č.	podlažie	celková výmera
Rača	1248	3. NP (2. poschodie)	72,78 m ²

ÚČEL PRENÁJMU:

Prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína.

CENA ZA PRENÁJOM:

Nájomné za nebytové priestory vo výške 67,91 EUR/m²/rok.

SKUTKOVÝ STAV:

Návrh predkladáme na základe žiadosti MUDr. V. S., XXXX, XXXX, o postúpenie práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy č. 29/2020/SMI, ktorá bola doručená dňa 15.04.2024 do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača. Žiadateľ pôsobí ako lekár v ambulancii nájomcu nebytových priestorov v zdravotnom stredisku Tbiliská 6 – spol. EUROREHAB s.r.o. Priestory na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodí) zdravotného strediska o celkovej výmere 72,78 m² sú prenajaté súčasnému nájomcovi na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína.

Nájomná zmluva so súčasným nájomcom je uzatvorená na dobu neurčitú (zmluva je zverejnená na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača pod poradovým číslom 101/2020, dodatok č. 1 k zmluve je zverejnený pod poradovým číslom 12/2023: [https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a,\).](https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a,)

Aktuálne nájomné za nebytové priestory je vo výške 67,91 EUR/m²/rok. Do programu rokovania Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača ktoré sa koná dňa 07.05.2024, je

súčasne s týmto materiálom zaradený na prerokovanie materiál: Návrh Dodatku č. 1 k Zásadám hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti, v ktorom sa upravujú minimálne ceny nájomného za nebytové priestory v zdravotnom stredisku Tbiliská 6 na 67,00 EUR/m²/rok. Z tohto dôvodu navrhujeme ponechať nájomné vo výške ako je v súčasnosti.

Žiadateľ v žiadosti o zmenu nájomcu uvádza, že sa rozhodol naďalej pôsobiť ako interný lekár a založiť si na tento účel novú obchodnú spoločnosť a poskytovať zdravotnú starostlivosť v odbore interná medicína ako u súčasného nájomcu spol. EUROREHAB s.r.o.. To znamená, že účel nájmu a spôsob využitia priestorov v zdravotnom stredisku zostane rovnaký, zmení sa iba nájomca týchto priestorov. V súčasnosti žiadateľ zabezpečuje všetky potrebné kroky na založenie obchodnej spoločnosti.

Súčasný nájomca EUROREHAB s.r.o. si riadne plní finančné záväzky vyplývajúce zo zmluvy a nemá neuhradené faktúry po lehote splatnosti.

Tento návrh bol dňa 22.04.2024 prerokovaný komisiou finančnou a majetkovou, ktorá prijala nasledovné stanovisko:

Komisia finančná a majetková **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zmenu nájomcu nebytových priestorov v zdravotnom stredisku Tbiliská 6, uzatvorením „Zmluvy o postúpení práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 29/2020/SMI zo dňa 20.05.2020, v znení Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 29/2020/SMI zo dňa 20.05.2020 (č. dodatku prenajímateľa 7/2023/HS) zo dňa 27.01.2023“, ktorými súčasný nájomca nebytových priestorov, spol. EUROREHAB s.r.o., so súhlasom prenajímateľa - mestskej časti Bratislava-Rača, bez zmeny postúpi na budúceho nájomcu – MUDr. V. S., XXXX, XXXX, všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, z dôvodu poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína. Po obdržaní všetkých potrebných súhlasných stanovísk, povolení a vydaním rozhodnutí dotknutých úradov a inštitúcií, bude uzatvorená so žiadateľom nová nájomná zmluva na prenájom nebytových priestorov.

Z dôvodu zjednodušenia procesu zmeny zo súčasného nájomcu na nového nájomcu a plnenia záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy, vrátane úhrady nájomného navrhujeme miestnemu zastupiteľstvu uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so žiadateľom, ktorý v zdravotnom stredisku ako lekár dlhodobo pôsobí, a ukončenie aktuálnej nájomnej zmluvy so súčasným nájomcom.

Návrh na prenájom predkladáme na prerokovanie miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle čl. 9, ods. 16, písm. a) zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača ako nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad.

4. Dokumentácia

MUDr. V. Sr, interný lekár

Miestny úrad Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave, dňa 15. 4. 2024

Vec: Žiadosť o dohodu k nájomnej zmluve č. 29/2020/SMI

Vážený úrad,

Vzhľadom na to, že som sa rozhodol založiť novú spoločnosť s tou istou činnosťou - poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore interná medicína ako u doterajšieho zamestnávateľa EUROREHAB s.r.o., v priestoroch Zdravotného strediska na ul. Tbiliská č. 6, 831 06 Bratislava, rád by som Vás požiadal o dohodu postúpení práv a povinností k nájomnej zmluve č. 29/2020/SMI. Zmluva je uzatvorená medzi mestskou časťou Bratislava -Rača a spoločnosťou EUROREHAB s.r.o., v ktorej by som prevzal práva a povinnosti ako právnická osoba k miestnostiam č. 324, 326 a č. 327 (ide o ambulancie, v ktorých momentálne vykonávam činnosť interného lekára – jediného v mestskej časti Bratislava - Rača). V súčasnosti prebieha založenie obchodnej spoločnosti a jedným z prvých krokov je potrebné vykladať priestory poskytovania zdravotnej starostlivosti.

Z toho dôvodu si Vás dovoľujem požiadať o uzavretie dohody o postúpení práv a povinností pred zápisom do obchodného registra. Hneď po úspešnom zápise spoločnosti predložím potrebné dokumenty a prevezmem ambulantné priestory č. 324, 326 a č. 327, aby som mohol kontinuálne pokračovať v poskytovaní zdravotnej starostlivosti obyvateľom mestskej časti Rača.

Takto navrhovaným riešením sa to nedotkne spoluobčanov našej mestskej časti.

S pozdravom

MUDr. V. Sr

Prílohy:
1x Dohoda o budúcom postúpení práv a povinností.

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum:	15 -04- 2024
Podacie číslo:	1672 Číslo spisu:
Prílohy/listy:	12 Vybavuje: HS

Dohoda o budúcom postúpení práv a povinností

zo zmluvy o nájme uzavretej podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „dohoda“)

EUROREHAB s.r.o., so sídlom ul. Boženy Němcovej č. 1009/15, 811 04 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, identifikačné číslo 35 686 073, zapísanú v Obchodnom registri vedenú Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 10608/B, konajúca konateľkou JUDr. PhDr. Katarínou Zvonárovou (ďalej len „pôvodný nájomca“)

a

MUDr. Viera Šišková
nájomca“)

(ďalej len „nový

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je postúpenie práv a povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 29/2020/SMI uzavretej dňa 20. 5. 2020 medzi pôvodným nájomcom a prenajímateľom Mestskej časti – Rača, so sídlom Kubačova ul. č. 21, 831 06, identifikačné číslo 00 304 557, zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom.
2. Nový nájomca je v procese zakladania právnickej osoby na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti.

Čl. II

Rozsah postúpení práv a povinností a

1. Pôvodný nájomca a nový nájomca sa dohodli na bezodplatnom postúpení práv a povinností nájomcu vyplývajúce z nájmovej zmluvy ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto dohody.

Čl. III

Doba postúpenia práv a povinností

1. K prevodu práv a povinností dôjde až okamihom keď nový nájomca bude mať úspešné zapísanie právnickej osoby v Obchodnom registri.

Čl. IV

Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi dohody a účinnosť dňom zápisu novo vzniknutej spoločnosti do Obchodného registra.

2. Túto dohodu je možné meniť len písomne po dohode účastníkov formou očíslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody.
3. Táto dohoda ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto dohodou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym.
4. Účastníci dohody sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto dohody neplatným alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto dohody. Strany dohody sa zaväzujú, že také neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým významom.
5. Dohoda je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jeden rovnopis je určený pre Miestny úrad Rača, pre účely podania návrhu na dodatok k nájomnej zmluve o postúpení práv, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.
6. Účastníci dohody svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto dohodu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle bez omylu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 15.04.2024

V Bratislave, dňa 15.4.2024

MUDr. V. S.
nový nájomca

EUROREHAB s.r.o.
Boženy Němcovej 1009/15
811 04 Bratislava
IČO 15686073, D. 20 005865

EUROREHAB s.r.o.
JUDr. PhDr. Katarína Zvonárová
pôvodný nájomca

5. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na prenájom (zmenu nájomcu) nebytových priestorov v ZS na Tbiliskej ul. č. 6, v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zmenu nájomcu nebytových priestorov v zdravotnom stredisku Tbiliská 6, uzatvorením „Zmluvy o postúpení práv a povinnosti vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 29/2020/SMI zo dňa 20.05.2020, v znení Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 29/2020/SMI zo dňa 20.05.2020 (č. dodatku prenajímateľa 7/2023/HS) zo dňa 27.01.2023“, ktorými súčasný nájomca nebytových priestorov, spol. EUROREHAB s.r.o., so súhlasom prenajímateľa - mestskej časti Bratislava-Rača, bez zmeny postúpi na budúceho nájomcu – MUDr. V. S., XXXX, XXXX, všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, z dôvodu poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – v odbore interná medicína. Po obdržaní všetkých potrebných súhlasných stanovísk, povolení a vydaním rozhodnutí dotknutých úradov a inštitúcií, bude uzatvorená so žiadateľom nová nájomná zmluva na prenájom nebytových priestorov.	A	
Komisia kultúrna a športová			
Komisia školská a sociálna			