

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva

dátum 12.06.2018

sp. zn.: 19436/6843/2018/PR/BIHJ

Návrh na schválenie prenájmu časti priestorov Základnej školy s materskou školou na ul. Riazanská 75 v Bratislave

Predkladateľ :

PhDr. Ján Papuga

riaditeľ
Základnej školy s materskou
školou

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

PhDr. Ján Papuga

riaditeľ
Základnej školy s materskou
školou

Spracovateľ:

Mgr. Jana Biharyová

referent oddelenia PPČESČaSP
Podpis

Na rokovanie prizvať:

N Á V R H U Z N E S E N I A :

Miestne zastupiteľstvo

s c h v a ľ u j e

prenájom časti priestorov v stavbe so súpisným číslom 672 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12204/1, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č.NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto, a to v špecifikácií:

Označenie priestoru	Účel miestnosti	Plocha v m ²
1,05	sklad	5,500
1,09	kancelária	8,378
1,11	učebňa	53,072
1,12	predsieň	3,600
1,13	sklad	5,310
1,14	predsieň	6,318
1,15	kancelária	17,664
1,16	kancelária	18,880
1,17	kancelária	17,600
1,18	sklad	18,476
169	telocvičňa	658,620
201	učebňa	53,270
202	učebňa	56,515
203	učebňa	55,370
213	učebňa	54,045
214	chodba - schodisko	76,295
215	učebňa	52,670
301	učebňa	53,270
302	učebňa	56,515
303	sklad	17,840
314	chodba – schodisko	76,277
315	umyváreň	9,550
316	WC dievčatá	17,270
317	umyváreň	6,140
318	WC chlapci	17,320
401	učebňa	53,270
402	učebňa	56,113
403	učebňa	55,365
411	učebňa	54,045
412	chodba + schodiska	77,117
413	učebňa	52,250
Celková prenajatá plocha		1763,925

; za účelom prevádzkovania Súkromnej strednej odbornej školy HOST Riazanská 75, Bratislava

; na dobu určitú od 01.07.2018 do 30.06.2020

; za nájomné

- a) za všetky prenajímané priestory s výnimkou priestorov telocvične v sume **24 000,00 eur/rok**
a1) výška nájomného za kancelárie a učebne je **27,39 eur/m²/rok**

a2) výška nájomného za ostatné priestory (chodby, schodiská, umyvárne, WC, predsieni, sklady) je **5,80 eur/m²/rok**

b) za využívanie telocvične
v sume **2,50 eur/vyučovacia hodina**

; náklady spojené s dodávkou vody, elektrickej energie a tepla do nebytových priestorov a zabezpečením odvodu vôd (stočné) z nebytových priestorov predstavujú **33,91 %** z celkových nákladov pre stavbu so súpisným číslom 672

; pre Súkromnú strednú odbornú školu HOST, Riazanská 75, Bratislava, Riazanská 75, 831 03 Bratislava, IČO 30 792 975

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa

; pričom osobitný zreteľ je daný skutočnosťou, že nájomca sa zaväzuje najneskôr k 31.08.2018 vypracovať jednoduchú projektovú dokumentáciu k stavebným úpravám (vrátane zabezpečenia ich realizácie), ktoré budú spočívať v odstránení steny medzi učebňou U2/1 na 3. nadzemnom podlaží a chodbou, vo vybudovaní novej priečky vrátane vyspravenia stien, stropov a v položení novej podlahovej krytiny (PVC), čím dôjde k zväčšeniu jednej existujúcej triedy. Následne celý novovytvorený priestor (celú triedu) vymalovať. Do rozšírenej triedy doviesť rozvod vody a kanalizácie, umiestniť a na rozvody napojiť umývadlo; zrealizovať elektrické vedenie tak, aby bolo v tejto triede samostatné ovládané osvetlenie a doplniť osvetlenie tak, aby sa dosiahla dobrá svetelnosť v tejto triede. Po odstránení starých dverí, osadiť novú zárubňu vrátane dverového krídla. Riadne odstrániť odpad zo stavebných úprav a následne upratané (pripravené k výučbe) odovzdať mestskej časti.

Vykonané práce v rámci plnenia osobitného zreteľa (vrátane hodnoty projektovej dokumentácie) budú predstavovať minimálne hodnotu 24 000,00 eur (slovom: dvadsaťštyritisíc eur)

; za týchto podmienok:

- a) nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote najneskôr do 30.06.2018 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude z dôvodov na strane Súkromnej strednej odbornej školy HOST, Riazanská 75, Bratislava, v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť;
- b) nájomca splní svoju povinnosť zaplatiť nájomné za celý predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 formou nepeňažného plnenia, ktoré bude spočívať v tom, že vykoná pre prenajímateľa stavebné úpravy, ktoré sú bližšie špecifikované v tomto uznesení, pričom nájomca nemôže od prenajímateľa ani od mestskej časti požadovať úhradu rozdielu medzi hodnotou vykonaných stavebných úprav a nájomným za celý predmet nájmu za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019;
- c) v prípade, ak nájomca v lehote do 31.08.2018 neodovzdá práce/neykoná činnosti definované ako osobitný zreteľ a tieto práce neodovzdá/neykoná činnosti definované ako osobitný zreteľ, je povinný zaplatiť mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 10 000,00 eur na základe písomnej výzvy, ktorú je nájomcovi povinná zaslať mestská časť bezodkladne po zistení, že nájomca je v omeškani s odovzdaním prác/činností, ktoré sú definované ako osobitný zreteľ. Splatnosť zmluvnej pokuty bude 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi. v Túto podmienku musí nájomná zmluva s nájomcom obsahovať, ak táto podmienka nebude zahrnutá do textu nájomnej zmluvy s nájomcom, toto uznesenie stráca platnosť;
- d) nájomná zmluva bude ďalej obsahovať ustanovenie: „Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou nebude požadovať vydanie plnenia, ktoré by zodpovedalo hodnote zodpovedajúcej prípadnému zhodnoteniu stavby a/alebo by mohlo zodpovedať takejto hodnote, nakoľko prenajímateľa so súhlasom zriaďovateľa nájomné za obdobie od 01.07.2018 do 30.06.2019 prijal formou vykonaných stavebných úprav, ktoré sú bližšie špecifikované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy – uznesenie. Pre odstránenie akýchkoľvek

pochybností zmluvné strany prehlasujú, že všetky investície vykonané nájomcom, ktoré nájomca realizoval v súvislosti so zabezpečením účelu prevádzkovania Súkromnej strednej odbornej školy „HOST“ a to na základe tejto Zmluvy a aj na základe nájomných zmlúv z minulosti, boli vykonané so súhlasom zriaďovateľa a nájomca po ukončení Zmluvy nepožaduje ich kompenzáciu.“

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 08.08.2008 prenechala Základná škola s materskou školou, Riazanská 75 v Bratislave (ďalej len „škola“) časť svojich priestorov do užívania Súkromnej strednej odbornej školy HOST, Riazanská 75, Bratislava, so sídlom Riazanská 75, 831 03 Bratislava, IČO: 30 792 975 (ďalej len „nájomca“). Zmluva bola uzavretá na obdobie od 01.09.2008 do 30.06.2018.

Škola prenechala nájomcovi do užívania priestory na I., II. a III. nadzemnom podlaží. Nájomca zároveň užíva spoločne so školou jedáleň, telocvičňu a spoločné priestory chodieb (bližšie v grafických prílohách). Ročné nájomné predstavovalo sumu 20 200,99 eur.

Predkladaný návrh uznesenie podrobne špecifikuje priestory, ktoré sú v užívaní nájomcu. Nakoľko nájomca a škola užívajú telocvičňu spoločne (podľa vlastných rozvrhov vyučovacích hodín), uznesenie obsahuje osobitne sadzbu nájomného za jednu vyučovaciu hodinu počas, ktorej nájomca užíva telocvičňu. Výška nájomného predstavuje sumu 24 000,00 eur/rok za všetky priestory užívané nájomcom s výnimkou telocvične. Osobitný zreteľ je v tomto prípade vyjadrený stavebnými prácami nevyhnutnými k vytvoreniu rozšíreniu triedy, ktorá bude naďalej slúžiť prenajímateľovi. Hodnota vykonaných stavebných úprav vrátane vypracovania jednoduchej projektovej dokumentácie predstavuje sumu 24 000,00 eur. Pre nájomcu je vykonanie stavebných úprav nepeňažným plnením, ktoré škole (a zriaďovateľovi) poskytne v prvom roku trvania nájomného vzťahu.