

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

NÁVRH

na uzatvorenie dodatku k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti uzatváranej
medzi BSK a nájomcom Družstvo lekárov Záporožská, Družstvo lekárov
Zrkadlový háj a Zdravotné stredisko Fedinova

Predkladateľ:

PhDr. Gabriella Németh
podpredsedníčka

Zodpovedný:

Mgr. Ing. Ján Keselý
riaditeľ odboru IČSMaVO

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
JUDr. Věra Homolová
referent právneho oddelenia
Mgr. Gabriela Korčáková
referent právneho oddelenia
JUDr. Jana Ježíková
riaditeľka odboru zdravotníctva
Ing. Marián Múdry
riaditeľ odboru financií
Ing. Veronika Bódiová
vedúca oddelenia rozpočtu
Ing. Peter Vojtko
vedúci odd. investičných činností
Ing. Ladislav Mezei
referent odd. investičných činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Vlastný materiál
4. Uznesenie č. 122/2012

Bratislava
apríl 2015

N á v r h u z n e s e n i a

U Z N E S E N I E č. / 2015

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A) r u š í

Uznesenie č. 122/2012 v časti A.2. a A.3. zo dňa 07.12.2012, ktorým Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, ktorým je potreba nevyhnutných investícií za účelom zachovania zdravotnej starostlivosti, schválilo predĺženie doby nájmu v časti A.2. pri nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorenej medzi BSK a Družstvom lekárov Záporožská, Záporožská 12, 851 01 Bratislava, IČO 35871601 za nasledovných podmienok:

- doba nájmu 31.12.2022,
- nájomné vo výške 14,60 €/ m2/ rok,
- povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške 130 000 €

a v časti A.3. pri nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorenej medzi BSK a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovniankova 1, 851 02 Bratislava za nasledovných podmienok:

- doba nájmu 31.12.2020,
- nájomné vo výške 13,00 €/m2/rok
- povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške 140 000 €.

B) s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je potreba zachovania zdravotnej starostlivosti a nevyhnutnosť investícií do predmetu nájmu, predĺženie nájmu pri nasledovných nájomných zmluvách:

B.1. Nájomná zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Záporožská, Záporožská 12, 851 01 Bratislava, IČO 35871601, za nasledovných podmienok:

- doba nájmu do 31.12.2030
- nájomné vo výške 14,60 €/m2/rok a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie
- povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. 57 000,- €, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkos plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkos plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkos plus.

B.2. Nájomná zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovniankova 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099, za nasledovných podmienok:

- o Doba nájmu do 31.12.2020;
- o nájomné vo výške 13,00 €/m2/rok a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie;
- o povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. 47 000 €, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkros plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkros plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkros plus.

B.3. Nájomná zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 uzatvorená medzi Bratislavským samosprávnym krajom a ZS FEDINOVA, s.r.o., 851 01 Bratislava, IČO 35779195, za nasledovných podmienok:

- o doba nájmu do 31.12.2031
- o nájomné vo výške 10,00 €/m2/rok a sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; nájomné sa každoročne zmení o výšku inflácie
- o povinnosť nájomcu na investície do predmetu nájmu, vrátane kompletnej údržby predmetu nájmu vo výške min. 260 000 €, pričom výška sumy potrebných finančných investícií nájomcu vychádza zo súčasne platných cien prác a tovarov podľa Cenkros plus. Pri zachovaní kvalitatívnych, kvantitatívnych aj technických parametrov a technologických postupov sa bude považovať povinnosť nájomcu za splnenú aj pri prípadnej zmene konečnej sumy vyplývajúcej zo zmeny právnych predpisov v budúcom období a/alebo zmeny konečnej ceny samotných prác podľa Cenkros plus a/alebo pri cene odlišnej od ceny prác podľa Cenkros plus.

C) u k l a d á

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpisu

C.1. Dodatku k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Záporožská, Záporožská 12, 851 01 Bratislava, IČO 35871601,

C.2. Dodatku k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Družstvom lekárov Zrkadlový háj, Rovniankova 1, 851 02 Bratislava, IČO 35747099

C.3. Dodatku k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a ZS FEDINOVA, s.r.o., 851 01 Bratislava, IČO 35779195

Termín: 31.07.2015

Dôvodová správa

Nakoľko je zdravotná starostlivosť jednou z kompetencií zverených samosprávnym krajom, prešli v roku 2001 do zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja zdravotnícke zariadenia NsP Malacky, Polikliniky Pezinok, Senec, Petržalka a Karlova Ves.

Poliklinika Petržalka bola tvorená zdravotnými strediskami: Záporožská, Strečnianska, Fedinova, Rovniankova, Šusteková.

Predkladaný materiál koncepcne nadväzuje na materiál schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 24.06.2011, ktorý spracoval zámer rozvoja poliklinickej zdravotnej starostlivosti v objektoch Bratislavského samosprávneho kraja, pričom v závere materiálu bol predložený zámer dlhodobého nájmu zdravotných stredísk Polikliniky Petržalka, ktoré boli v roku 2005 s cieľom zachovania poskytovania zdravotnej starostlivosti v týchto objektoch dané do nájmu obchodným spoločnostiam na dobu 10 rokov. S výnimkou zdravotného strediska na Strečnianskej, ktorej prenájom bol predĺžený v roku 2009 do roku 2039 a Polikliniky Šustekova, ktorej bol prenájom predĺžený v roku 2013 do roku 2040, v objektoch polikliniky na Záporožskej, Rovnianskovej a Fedinovej končia nájmy v auguste 2015.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 122/2012 zo dňa 07.12.2012 schválilo, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je potreba nevyhnutných investícií za účelom zachovania zdravotnej starostlivosti, predĺženie doby nájmu nižšie uvedených nájomných zmlúv. (viď priložené Uz. č. 122/2012).

Uznesenie č. 122/2012 neupravuje predĺženie nájmu so Zdravotným strediskom Fedinova nakoľko v tom čase ZS Fedinova, s.r.o. vzhľadom na dostatok času do skončenia nájmu nepovažovalo rokovania o predĺžení nájmu za potrebné.

V súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a výsledkov diskusie na zasadnutí zastupiteľstva boli spracované návrhy dodatkov k predmetným nájomným zmluvám, ktoré boli dňa 16.01.2013 predmetom prerokovania na stretnutí zástupcov odborných útvarov Úradu Bratislavského samosprávneho kraja (odbor zdravotníctva, odbor financií, odd. investičných činností a právne odd.). Následne boli návrhy dodatkov, doplnené o relevantné pripomienky predložené Finančnej komisii Z BSK a Komisii zdravotníctva a sociálnych vecí Z BSK.

Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí pod bodom 1. dňa 22.01.2013 a Finančná komisia pod bodom 8./A. dňa 23.01.2013 schválili navrhnuté znenie dodatkov k nájomným zmluvám.

Návrhy dodatkov boli dňa 23.01.2013 zaslané k pripomienkovaniu nájomcom. Nakoľko pripomienky nájomcov k návrhu dodatkov boli zásadného charakteru, boli postupne vyvolané rokovania so všetkými subjektmi.

Z prerokovania pripomienok k návrhom dodatkov so zástupcami nájomcov prišlo k vzájomnej dohode len s Poliklinikou Šustekova s.r.o., pre Družstvo lekárov Záporožská a Družstvo lekárov Zrkadlový háj boli podmienky predĺženia nájmov tak, ako to vyplynulo z rokovania Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja neakceptovateľné.

S akceptovateľnými a do návrhu Dodatku č. 4 k nájomnej zmluve uzatváraného s Poliklinikou Šustekova s.r.o. zapracovanými pripomienkami vyslovili dňa 27.03.2013 Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí pod bodom 8. a Finančná komisia pod bodom 20. súhlas a znenie dodatku schválili. Dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti

uzatvorenej dňa 27.07.2005 v znení jej Dodatkov č. 1 – 3 bol zo strany nájomcu podpísaný dňa 28.03.2013, uzavretý bol dňa 20.05.2013 a účinnosť nadobudol dňa 21.05.2013.

Vzhľadom k skutočnosti, že predmetné nájomné zmluvy sú uzavreté so zostávajúcimi tromi nájomcami na dobu určitú do 31.08.2015, boli na Úrade Bratislavského samosprávneho kraja opätovne otvorené rokovania o predĺžení uvedených nájomných zmlúv.

Investičné oddelenie Úradu Bratislavského samosprávneho kraja po osobnej prehliadke posúdilo technický stav jednotlivých prenajímaných nehnuteľností a spracovalo odhad finančných prostriedkov nevyhnutných na opravy a rekonštrukcie objektov tak, aby tieto aj naďalej plnili svoj účel s nasledovným záverom:

Potrebné investície do jednotlivých objektov - stav k 13.03.2015

ZS Rovnianková ul.

výmena vnútorných svietidiel	9 000,- €
výmena výplní otvorov na fasáde prízemia (vstupy)	32 000,- €
oprava schodov pred vstupmi	2 000,- €
demontáž prefa stien prístreškov	4 000,- €
spolu	47 000,- €

ZS FEDINOVA, s.r.o.

výmena okien a vstupov	69 500,- €
zateplenie fasády	57 250,- €
výmena PVC podlahy v chodbách objektu	57 900,- €
výmena hydroizolácie a doplnenie tepelnej izolácie striech	74 850,- €
spolu	259 500,- €

ZS Družstvo lekárov Záporožská ul.

fasáda – zateplenie cca 560 m ²	23 520,- €
oprava fasády – garáže cca 108 m ²	1 080,- €
oprava strechy – garáže cca 90 m ²	4 000,- €
vyregulovanie systému kúrenia	2 500,- €
výmena rozvodov vody TUV a SV	7 700,- €
výmena vstupov do objektu	2 900,- €
oprava múrikov oplotenia	15 000,- €
spolu	56 700,- €

Výška investícií je stanovená podľa cien platných v dobe predloženia tohto podkladu (Cenkros plus), rozdiely vo výške investícií vyplývajú z rozličného technického stavu jednotlivých budov.

DL Záporožská: Budova je postavená v 60-tych rokoch minulého storočia. Nosnú konštrukciu tvorí murivo z tehál a monolitická stropná konštrukcia. Strecha je plochá s hydroizoláciou. Povrchy interiérov tvoria pôvodné omietky. Konečná úprava podláh v častiach ambulancii je nová, zostali pôvodné keramické a PVC podlahy vstupov a schodísk. V suteréne sú poškodené omietky následkom zavlhnutia muriva. Vonkajšie povrchové úpravy - fasáda je postupne zatepľovaná, okenné výplne sú vymenené. Zabudované rozvody vody, kúrenia a elektroinštalácie sú pôvodné a sú na hranici životnosti. Miestnosti hygienických zariadení sú primerane opotrebované. V zlom technickom stave je suterén objektu, čo spôsobuje vzliňajúca sa zemná vlhkosť, v dezolátnom stave je oplotenie – múrik pred objektom, v zlom stave je strešná krytina a fasáda objektu garáže, ktorý je samostatným objektom, patriacim zdravotnému stredisku.

Nájomca doposiaľ oproti dohode v pôvodnej zmluve navyiac preinvestoval do technického stavu budovy 30 248,40 €.

DL Rovnianková: Budova je postavená v 80–tych rokoch minulého storočia. Nosná konštrukcia pozostáva z montovaného železobetónového skeletu. Základy sú piloty VUIS a roznášajúce rošty. Stropná konštrukcia je z prefabrikovaných železobetónových prvkov. Obvodový plášť je z keramzitových prefabrikovaných dielcov. Budova je v dobrom technickom stave, nevykazuje žiadne závažné nedostatky. Rozvody vody, elektroinštalácie a vykurovania sú asi v dvoch tretinách svojej životnosti. Budova je zateplená vrátane strechy, má vymenené okná a podlahy z PVC.

Nájomca doposiaľ oproti dohode v pôvodnej zmluve navyše preinvestoval spolu 77 924,01€.

ZS FEDINOVA, s.r.o.: Budova je postavená v 80–tych rokoch minulého storočia. Nosná konštrukcia pozostáva z montovaného železobetónového skeletu postaveného na pilotových základoch s roznášacím roštom. Stropná konštrukcia je zo železobetónových stropných panelov. Objekt je v pôvodnom stave. Je potrebné zatepliť obvodový plášť a strechu vrátane hydroizolácie. Výplne obvodového plášťa /okná a vstupné steny/ je potrebné vymeniť za konštrukcie zodpovedajúce súčasným tepelnotechnickým požiadavkám. Pôvodné podlahy spoločných priestorov /chodby/ z PVC je potrebné vymeniť z dôvodu opotrebovania. Rozvody vody, elektroinštalácie a vykurovania sú pôvodné a sú asi v dvoch tretinách svojej životnosti.

Navyše nájomca oproti pôvodnej zmluve preinvestoval do predmetu nájmu spolu 17 851,59 €.

Vzhľadom k potrebe predpokladaných finančných investícií do prenajímaných nehnuteľností Finančný odbor Úradu Bratislavského samosprávneho kraja posúdil výšku nájomného na m²/rok prenajímanej plochy a výšku potrebných finančných investícií do objektov s nasledovným záverom:

DL Zrkadlový háj, Rovnianková ul.

- Obstarávacia cena budovy bola 358 155,08 €, zostatková cena budovy k 31.12.2014 bola 85 472,51 €. Ročný odpisový plán je 5 016,00€. Doba trvania nájmu predstavuje 15 rokov a 4 mesiace. V tomto období by boli odpisy 76 912,00 € a výška nájomného spolu s investíciami by bola 715 183,08 €. Z uvedeného vyplýva, že hodnota odpisov je 10,75% z hodnoty investície a nájomného uhradeného za celé obdobie spoločnosťou DL Zrkadlový háj. Hodnota investície a nájomného predstavuje 9,3 násobok hodnoty odpisov. Družstvu lekárov Zrkadlový háj sa do ceny nájomného započítali už zrealizované investície vynaložené navyše v sume 77 000,- €. V pôvodnej nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 bolo stanovené nájomné vo výške 495,- Sk/m²+ sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti = 16,43 €/m²/rok+ sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; s povinnosťou zrealizovať technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške 2.500.000,- Sk

ZS FEDINOVA, s.r.o.

- Obstarávacia cena budovy bola 872 183,53 €, zostatková cena budovy k 31.12.2014 bola 399 558,91 €. Ročný odpisový plán je 12 216,00 €. Doba trvania nájmu predstavuje 35 rokov a 4 mesiace. V tomto období by boli odpisy 431 632,00 € a výška nájomného spolu s investíciami by bola 2 113 733,50 €. Z uvedeného vyplýva, že hodnota odpisov je 20,42% z hodnoty investície a nájomného uhradeného za celé obdobie spoločnosťou ZS Fedinová, s.r.o. Hodnota investície a nájomného predstavuje 4,9 násobok hodnoty odpisov. V pôvodnej nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 bolo stanovené nájomné vo výške 395,- Sk/m²/rok + sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti = 13,11 €/m²/rok+ sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti, bez povinnosti investícií..

DL Záporožská ul.

- Obstarávacia cena budovy bola 295 691,58 €, zostatková cena budovy k 31.12.2014 bola 79 017,38 €. Ročný odpisový plán je 4 140 €. Celková doba trvania nájmu predstavuje 25 rokov a 4 mesiace. V tomto období by boli odpisy 104 880,- € a výška nájomného spolu s investíciami by bola 1 066 491,70 €. Z uvedeného vyplýva, že hodnota odpisov je 9,83% z hodnoty investície a nájomného uhradeného DL Záporožská. Hodnota investície a nájomného predstavuje 10,17 násobok hodnoty odpisov. V pôvodnej nájomnej zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.08.2005 bolo stanovené nájomné vo výške 440,- Sk/m²+ sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti = 14,60 €/m²/rok + sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti; s povinnosťou zrealizovať technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške 5.000.000,- Sk

Návrh dodatkov pre DL Záporožská a DL Zrkadlový háj je ekonomicky výhodnejší ako schválené uznesenie č. 122/2012.

Súčasťou dodatkov k nájomným zmluvám bude ustanovenie v znení, že nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu predmetu nájmu, bežné a drobné opravy, ako aj opravy väčšieho rozsahu predmetu nájmu, rekonštrukcie predmetu nájmu a modernizácie, ktoré sú technickým zhodnotením predmetu nájmu.

V prípade prenájmu ZS Fedinova odporučil finančný odbor stanoviť cenu nájmu a investícií v prípade doby nájmu do roku 2040 vo výške 11,43 €/m²/rok, na čo ZS Fedinova nepristúpila, v prípade nájmu do roku 2031 vo výške 10,00 €/m²/rok, ktorý návrh ZS Fedinova akceptovala.

**Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK Bod :,, Návrh na zmenu a doplnenie Rokovacieho poriadku
Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja“**

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Odporúča Z BSK schváliť predĺženie doby nájmu polikliník v nadväznosti na povinné investície	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Odporúča materiál predložiť na rokovanie Z BSK a schváliť predložený návrh uznesenia	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
Komisia dopravy		Prítomní 0 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu		Prítomní 0 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
Komisia kultúry		Prítomní 0 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
		Prítomní 0		

Komisia školstva, mládeže a športu		Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Odporúča materiál predložiť na rokovanie Z BSK a schváliť predložený návrh uznesenia po doplnení dôvodovej správy o výšku investícií nájomcov podľa pôvodných zmlúv	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval:0	Pripomienka akceptovaná	Pripomienka zapracovaná
Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia	Odporúča Z BSK predložený návrh uznesenia schváliť	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nahlasoval 0		

V stĺpci **zapracované / nezapracované pripomienky** uviesť či boli / neboli zapracované, ak nie, uviesť dôvod.

