

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 2. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 28.03.2023

Návrh

na zmenu podmienok nájmu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy č. 514/2020 uzatvorenej
so spoločnosťou BORMED s. r. o.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o zmenu podmienok nájmu
5. NZ 514/2020

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

na zmenu podmienok nájmu (NZ č. 514/2020) pozemku parc. č. 3100/1, k. ú. Dúbravka, vo výmere 2735 m², pozemku parc. č. 3100/2, k. ú. Dúbravka, vo výmere 97 m², pozemku parc. č. 3100/3, k. ú. Dúbravka, vo výmere 461 m², a tiež objektu bývalej materskej školy, súpisné č. 1877, nachádzajúceho sa na Ulici kpt. Jána Rašu, spoločnosti **BORMED, s.r.o.**, so sídlom Tatranská 35, Bratislava 841 06, IČO: 44 366 655, za nájomné 66.000,- EUR ročne, a to nasledovne:

- nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a sprevádzkovať ho najneskôr do 31.12.2025
- dodatok k nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Skutkový stav

E-mailom zo dňa 14.03.2023 požiadala spoločnosť BORMED, s. r. o. mestskú časť Bratislava-Dúbravka o zmenu podmienok nájmu zo zmluvy č. 514/2020. Zmluva bola uzatvorená medzi mestskou časťou ako prenajímateľom a medzi spoločnosťou BORMED, s. r. o. ako nájomcom. Predmetom zmluvy je nájom dvojpodlažného objektu – bývalej materskej školy nachádzajúcej sa na Ul. kpt. Jána Rašu, súpisné číslo 1877, postavenej na pozemkoch parc. č. 3100/2 a parc. č. 3100/3, k. ú. Dúbravka. Predmetom nájmu je aj príslušná záhrada – pozemok parc. č. 3100/1.

Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31.01.2051. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca - žiadateľ objekt na základe predloženej projektovej dokumentácie zrekonštruje a následne, najneskôr k 01.02.2024 v ňom začne prevádzkovať špecializované zariadenie sociálnych služieb – zariadenie pre seniorov.

Vzhľadom na skutočnosť, že došlo k zmene právnej úpravy – k novelizácii zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách, žiadateľ bol nútený prerobiť pôvodnú projektovú dokumentáciu tak, aby projekt zodpovedal novým zákonným požiadavkám, čím sa dostal do časového sklzu, ktorý mu znemožňuje uskutočniť rekonštrukciu v lehote dohodnutej v zmluve o nájme.

Žiadateľ po predložení aktualizovanej projektovej dokumentácie získal od príslušného stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves stavebné povolenie na realizáciu stavby s názvom „Zariadenie sociálnych služieb – ulica kpt. Rašu“, ktoré bolo

mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručené dňa 30.11.2022. Stavebné povolenie nadobudlo účinnosť dňa 17.12.2022.

V súčasnosti žiadateľ začína (v súlade so stavebným povolením) so skutočnou realizáciou stavby.

Z vyššie uvedených dôvodov požaduje spoločnosť BORMED, s. r. o., predĺžiť lehotu na sprevádzkovanie zariadenia pre seniorov a to do 31.12.2025.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom :

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

na zmenu podmienok nájmu (NZ č. 514/2020) pozemku parc. č. 3100/1, k. ú. Dúbravka, vo výmere 2735 m², pozemku parc. č. 3100/2, k. ú. Dúbravka, vo výmere 97 m², pozemku parc. č. 3100/3, k. ú. Dúbravka, vo výmere 461 m², a tiež objektu bývalej materskej školy, súpisné č. 1877, nachádzajúceho sa na Ulici kpt. Jána Rašu, spoločnosti **BORMED, s.r.o.**, so sídlom Tatranská 35, Bratislava 841 06, IČO: 44 366 655, za nájomné 66.000,- EUR ročne, a to nasledovne:

- nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a sprevádzkovať ho najneskôr do 31.12.2025
- dodatok k nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Hlasovanie per rollam:

prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržal sa: 0

Machajdikova Jarmila

Od: Kašuba uboslav
Odoslané: utorok 14. marca 2023 13:30
Komu: Machajdíková Jarmila
Predmet: FW: ZIADOST_BORMED s.r.o._Predlzenie terminu rekonštrukcia Kpt. Rasu_ZSS

S pozdravom

JUDr. uboslav Kašuba

From: Združenie GERION <gerionsk@gmail.com>
Sent: Tuesday, March 14, 2023 12:44 PM
To: Kašuba uboslav <luboslav.kasuba@dubravka.sk>
Subject: ZIADOST_BORMED s.r.o._Predlzenie termínu rekonštrukcia Kpt. Rasu_ZSS

Vážený pán JUDr. Kašuba,

dovo ujeme si Vás osloviť v mene našej spoločnosti BORMED, s.r.o., ktorá je nájomcom objektu súp. č. 1877, pozemku č. 3100/1 a pozemku č. 3100/3 nachádzajúcich sa na Ulici kpt. Jána Rašu v k.ú. Dúbravka, ktoré máme v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2020 v dlhodobom prenájme za účelom rekonštrukcie objektu a následnej prevádzky zariadenia sociálnych služieb. Spoločnosť BORMED, s.r.o. v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva a platnej nájomnej zmluvy má záväzok zrekonštruovať a sprevádzkovať zariadenie sociálnych služieb do troch rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy. Zmluva bola zverejnená dňa 4.1.2021 t.j. účinná by mala byť dňom 5.1.2021.

Nakoľko vyššie uvedený termín rekonštrukcie a sprevádzkovania zariadenia sociálnych služieb je ohrozený dovolili by sme si Vás požiadať o predloženie termínu potrebného na rekonštrukciu a sprevádzkovanie zariadenia sociálnych služieb a to z nižšie uvedených dôvodov.

Spoločnosť BORMED s.r.o. po podpise zmluvy hne začala pracovať na vypracovaní projektovej dokumentácie k projektovému zámeru, ktorý bol prezentovaný mestskej časti Dúbravka vo vyhlásenej verejnej obchodnej súťaži. Celú projektovú dokumentáciu, ktorú sme mali už vyexpedovanú a mali k nej aj vyjadrenia dotknutých orgánov, sme boli nútení prerobiť, nakoľko došlo k novelizácii zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a to zákonom č. 484/2021 Z.z.. Predmetom novelizácie okrem iného bolo aj, že každá budova v ktorej sa poskytuje sociálna služba musí byť oddelená od ostatných budov a musí byť spôsobilá bez akýchkoľvek stavebných úprav a technických zásahov samostatne fungovať a nemôže ísť napr. o budovy spojené - prepojené chodbami. Budova nesmie byť stavebnotechnicky ani dispozíciou - prevádzkovo spojená s inou budovou zariadenia. Nakoľko došlo k tejto novelizácii predmetného zákona prerobenie projektovej dokumentácie nás stálo nemalé finančné prostriedky, ale hlavne čas, ktorý sme mohli využiť na ďalšie potrebné úkony smerujúce k realizácii rekonštrukcie. Spoločnosť BORMED s.r.o.

nakoniec získala stavebné povolenie v zmysle uznesenia MZ . 140/2020 do dvoch rokov od podpisu zmluvy, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.12.2022 a ktoré reflektuje aj nové zákonné podmienky. Okrem vyššie uvedeného hlavného dôvodu, ktorý nás z časového hľadiska zdržal nás zdržala aj pandémia COVID - 19 nakoľko sa posúvali z tohto dôvodu všetky termíny.

Prerobenie projektu znamená, že nedôjde k pôvodnému rozsahu výrubu stromov v zmysle pôvodného rozhodnutia, nakoľko sa zmenšila zastavanosť objektu a preto budeme zachovávať v areáli väčšinu stromov a zeleň.

Momentálne sa nachádzame v štádiu realizácie projektu skutočného vyhotovenia, ktorý by mal byť hotový najneskôr do konca apríla 2023. Z časového hľadiska to vychádza cca na ročný sklz, ktorý bol spôsobený hlavne pandemickou situáciou a zmenou zákona o sociálnych službách.

Na základe vyššie uvedených skutočností si Vás dovoľujeme požiadať o predženie termínu potrebného na rekonštrukciu a sprevádzkovanie zariadenia sociálnych služieb a z toho dôvodu aj o zmenu bodu 2 Uznesenia MZ . 140/2020 zo dňa 22.09.2020 s tým, že do konca roku 2025 bude spoločnosť BORMED, s.r.o, povinná podať žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

Ďakujeme Vám za porozumenie.

s úctou

S pozdravom

Mgr. Tomáš LENDEL, štatutár
Domov pre seniorov GERION
Námestie rodiny 1
841 06 Bratislava 48
tel.: 02/455 298 11
mobil :+421 911 70 70 60
E-mail: gerionsk@gmail.com
www.gerion.sk



Machajdíková Jarmila

Od: Združenie GERION <gerionsk@gmail.com>
Odoslané: pondelok 20. marca 2023 12:33
Komu: Machajdíková Jarmila
Kópia: Starosta M Dúbravka
Predmet: Re: FW: ZIADOST_BORMED s.r.o. Pred ženie termínu rekonštrukcia Kpt. Rasu ZSS

Dobrý den,

- posielame Vam zmeny / doplnenia z nasej strany :

Nájomca sa zaväzuje vykona rekonštrukciu predmetu nájmu a sprevádzkova ho najneskôr do 31.12.2025, \pri om rekonštrukcia bude prebieha nasledovne: nájomca uskuto ní kompletnú rekonštrukciu a prístavbu k existujúcemu objektu uvedeného v I. II bod 1 zmluvy v zmysle Predbežného plánu rekonštrukcie, ktorá bude ukon ená kolaudáciou (vydaním právoplatného kolauda ného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie objektu uvedeného v . II. bod 1 zmluvy ako špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov). Nájomca vykoná rekonštrukciu objektu tak, aby sa v jej priestoroch mohli poskytova komplexné sociálne služby odkázaným seniorom - opatrovate ské, ošetrovate ské, ubytovacie, stravovacie, zdravotné, fyzioterapeutické a iné. Nájomca sa zaväzuje vybudova :

v objekte: 28 izieb (jednolôžkových a dvojlôžkových) so sociálnym zázemím, kapacitou minimálne 28 a maximálne 40 seniorov, ako aj vybudova spoločenské priestory, ako napríklad spoločnú miestnosť, jedále, miestnosť pre návštevy, izola ku, dekontamina nú miestnosť, práčovňa, kaplnku, fyziomiestnosť, kuchynku, sklady a zázemie pre personál - denné miestnosti a šatovňa. Bezbariérový prístup zabezpečí výťah. Pracovný pôdorys tvorí prílohu číslo 3 zmluvy.

na pozemkoch: park so záhradou, ako sú aj revitalizácie pozemkov

(alej len „Rekonštrukcia“).

akujeme Vam

S pozdravom

Mgr. Tomáš LENDEL, štatutár
Domov pre seniorov GERION
Námestie rodiny 1
841 06 Bratislava 48
tel.: 02/455 298 11
mobil :+421 911 70 70 60
gerionsk@gmail.com
www.gerion.sk

Nájomná zmluva . 514/2020

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. Zákona . 40/1964 Ob iansky zákonník v znení neskorších predpisov

lánok I Zmluvné strany

Prenajímate : mestská as Bratislava-Dúbravka

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Štatutárny zástupca: RNDr. Martin Zavozi, starosta
I O: 00603 406
DI : 2020919120
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK31 02000000 0000 1012 8032
Variabilný symbol: 6270007385
SWIFT: SUBASKBX

(alej len ako „Prenajímate “)

Nájomca: BORMED, s. r. o.

Sídlo: Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava
Štatutárny zástupca: Mgr. Tomáš Lendel, konate
Spolo nos je zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, vložka **54797/B, oddiel: Sro**
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN: SK04 1100 0000 0029 4909 5797
SWIFT: TATRSKBX
I O: 44 366 655
DI : 2022696643

(alej len ako „Nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

lánok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímate je vlastníkom nehnute nosti - dvojpodlažného objektu - bývalej materskej školy nachádzajúceho sa na ulici Kapitána Jána Rašu, súpisné íslo 1877, zapísanej na liste vlastníctva . 2150, postavenej na pozemkoch parc. . 3100/2 a parc. . 3100/3, k.ú. Dúbravka, zapísaných na liste vlastníctva . 847 (alej len „objekt“). Pôdorysy podlaží objektu sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvoria jej prílohu . 1.
2. Prenajímate je zároveň správcom nehnute ností - pozemkov registra „C“ parc. . 3100/1 vo výmere 2 735 m², parc. . 3100/2 vo výmere 97 m² a parc. . 3100/3 vo výmere 461 m² zapísané na liste vlastníctva . 847 (alej len „pozemky“).
3. Pozemky definované v predchádzajúcom bode tohto lánku sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej ásti Bratislava-Dúbravka boli zverené do správy

Protokolom o zverení majetku č. 118801531400 a s ním súvisiacich práv a záväzkov dňa 17.04.2014.

- Objekt uvedený v bode 1 tohto článku a pozemky uvedené v bode 2 tohto článku môžu byť v tejto zmluve spoločne označené aj ako „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare.
- Prenajímateľ vyhlásil verejnú súťaž v zmysle ustanovenia § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník v platnom znení o najvhodnejší návrh na prenájom predmetu nájmu, za účelom prevádzkovania verejne prospešných služieb pre občanov, ktorú zverejnil na svojom webovom sídle www.dubravka.sk dňa 05.06.2020.
- Na základe vyhlásenej verejnej súťaže v zmysle bodu 5 tohto článku zmluvy miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka prijalo **uznesenie č. 140/2020 zo dňa 22.09.2020, ktorým schválilo nájom predmetu nájmu nájmovci** tak, ako sú vymedzené v bode 1 a bode 2 tohto článku.

článok III

Predmet zmluvy a účel nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájmovcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v čl. II bod 1 a 2 tejto zmluvy, aby ho v dojednanej dobe užíval, a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi za užívanie predmetu nájmu nájomné, to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomcu a neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb, ktoré by mohli obmedziť užívanie predmetu nájmu nájmovcom.
- Prenajímateľ prenecháva nájmovcovi do užívania predmet nájmu **za účelom vybudovania a prevádzkovania špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov.**
- Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu ako aj na predmet inosti, ktoré sa v predmete nájmu budú vykonávať v súlade s bodom 3 tohto článku.

článok IV

Doba nájmu

- Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára **na dobu určitú na dobu 30 rokov** odo dňa 01.02.2021 do 31.01.2051 (ale len „doba nájmu“).
- Prenajímateľ týmto vyhlasuje a súhlasí s tým, že v prípade, ak nájomca doručí najneskôr 6 mesiacov pred skončením doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy prenájomcovi písomné oznámenie, v ktorom mu oznámi, že trvá na pokračovaní nájomného vzťahu, ktorý vznikol medzi prenájomcom a nájmovcom na základe tejto zmluvy, má nájomca prednostné právo uzavrieť s prenájomcom na predmet nájmu novú nájomnú zmluvu.

článok V

Technický stav a stavebné úpravy predmetu nájmu

- Nájomca preberie predmet nájmu v akom stave, v akom sa nachádza a jeho užívateľská schopnosť, prípadné opravy alebo úpravy na dohodnutý účel si nájomca zabezpečí na vlastné náklady, ktoré budú po ukončení tohto zmluvného vzťahu vysporiadané v súlade s bodom 11 tohto článku.

2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, pričom si je vedomý, že predmet nájmu môže slúžiť dohodnutému účelu až po vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu, na vykonanie ktorej sa touto zmluvou zaväzuje.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé, že technický stav predmetu nájmu nezodpovedá požiadavkám nájomcu a požiadavkám právnych predpisov na prevádzkovanie zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov, a preto prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, aby nájomca vykonal v predmete nájmu rekonštrukciu, opravy a úpravy v súlade s predloženým orientačným plánom rekonštrukcie, ktorý tvorí prílohu 2 tejto zmluvy (alej len „**Predbežný plán rekonštrukcie**“), a to za účelom zabezpečenia spôsobilosti predmetu nájmu na dohodnutý účel.
4. Prenajímateľ berie na vedomie skutočnosť, že nájomca bude musieť na sprístupnenie predmetu nájmu na požadovaný účel vynaložiť značné finančné prostriedky, čím prenajímateľ súhlasí. Prenajímateľ je zároveň uzrozumený s tým, že nájomca má záujem výlučne o dlhodobý nájom, ktorý umožní nájomcovi odpísať celé technické zhodnotenie predmetu nájmu. Za týmto účelom prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na zaradenie technického zhodnotenia predmetu nájmu do svojho majetku.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a spravidkovať ho najneskôr **do 36 mesiacov od prvého dňa doby nájmu**, pričom rekonštrukcia bude prebiehať nasledovne: nájomca uskutoční kompletnú rekonštrukciu existujúceho objektu uvedeného v čl. II bod 1 zmluvy v zmysle Predbežného plánu rekonštrukcie, ktorá bude ukončená kolaudáciou (vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie objektu uvedeného v čl. II. bod 1 zmluvy ako špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov). Nájomca vykoná rekonštrukciu objektu tak, aby sa v jej priestoroch mohli poskytovať komplexné sociálne služby odkázaným seniorom - opatrovateľské, ošetrovateľské, ubytovacie, stravovacie, zdravotné, fyzioterapeutické a iné. Nájomca sa zaväzuje vybudovať:

v objekte: 21 izieb (dvoj a jednolôžkových) so sociálnym zázemím s kapacitou približne 40 seniorov, ako aj vybudovať spoločenské priestory, ako napríklad spoločenskú miestnosť, kaplnku, fyzioterapeutickú miestnosť, kuchynku, sklady a zázemie pre personál - denné miestnosti a šatňu. Bezbariérový prístup zabezpečí výťah. Pracovný pôdorys tvorí prílohu číslo 3 zmluvy.

na pozemkoch: park so záhradou, ako sú aj revitalizácie pozemkov (alej len „**Rekonštrukcia**“).
6. Predpokladaná výška finančných nákladov na Rekonštrukciu predmetu nájmu podľa bodu 5 tohto článku je **1 200 000,- EUR bez DPH** (slovom: milión dvestotisíc EUR) (alej len „**Predpokladaný investičný náklad**“). Uvedená suma nezahŕňa náklady na zariadenie interiéru.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že bol s Predbežným plánom rekonštrukcie oboznámený, týmto **udeje nájomcovi súhlas na vykonanie Rekonštrukcie** a zároveň sa zaväzuje, že poskytne nájomcovi akúkoľvek súčasnú informáciu v súvislosti s realizáciou rekonštrukčných prác, ktoré sú nevyhnutné k tomu, aby mohol nájomca vykonať Rekonštrukciu predmetu nájmu podľa bodu 5 tohto článku. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca je oprávnený predložiť túto zmluvu na príslušný stavebný úrad za účelom preukázania iného práva k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení na účely získania stavebného povolenia na Rekonštrukciu ako i na účely získania kolaudačného rozhodnutia.
8. V prípade, že nájomca v priebehu realizácie Rekonštrukcie zistí, že cena Predbežného finančného nákladu bude prekročená o viac ako desať percent (10%), nájomca je povinný prenajímateľa o tejto skutočnosti písomne informovať a požiadať ho o odsúhlasenie prevyšujúcej sumy. Písomná informácia podľa predchádzajúcej vety musí obsahovať údaj o sume prevyšujúcej sumy Predbežného finančného nákladu.

9. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že príloha . 2 tejto zmluvy predstavuje iba predbežný plán Rekonštrukcie a teda Rekonštrukcia môže byť vykonaná aj v iných potrebných miestach, ak je to vhodné a/alebo účelné pre lepšiu alebo riadnu prevádzku zariadenia pre seniorov, resp. v menšom alebo vo väčšom rozsahu, než ako je uvedený rozsah v prílohe . 2 Zmluvy, avšak vždy za splnenia podmienky, že Rekonštrukciou bude dosiahnutá hodnota, z ktorej zmluvné strany vychádzali pri určení výšky zápočtu, t.j. z hodnoty/sumy 1 200 000,- EUR bez DPH (slovom: milión dvestotísíc EUR).
10. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že suma Rekonštrukcie je zahrnutá vo výške zápočtu, to znamená, že na každý z dohodnutých 30 rokov nájmu sa započíta 1/30 sumy Predpokladaného investičného nákladu Rekonštrukcie v prípade trvania nájmu podľa tejto Zmluvy počas doby 30 rokov. Pri skončení nájmu budú zmluvné strany postupovať v zmysle bodu 11 tohto článku zmluvy. Na určenie výšky zápočtu sa vychádzalo zo sumy Predpokladaného investičného nákladu: 1 200 000 EUR bez DPH.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že **rozsah Rekonštrukcie je určený hodnotou vykonanej rekonštrukcie v čase jej realizácie, to znamená, že vychádza zo skutočnej výšky investície, ktorú nájomca vložil do Rekonštrukcie.** Podľa rozsahu vykonanej Rekonštrukcie v prípade skončenia nájmu založeného touto zmluvou, dôjde medzi zmluvnými stranami k vyrovnaniu tak, aby každý rok dohodnutej doby nájmu pripadla v prospech prenajímateľa 1/30 sumy vykonanej Rekonštrukcie, ktorá sa pri skončení nájmu vráti nájomcovi nasledovne:
- a) v prípade trvania nájmu počas celej doby nájmu dohodnutej v § 1. IV bod 1 tejto Zmluvy (30 rokov), pri skončení nájmu nepožiadajú prenajímateľ nájomcovi už žiadnu finančnú kompenzáciu za Rekonštrukciu, za predpokladu, že výška nákladov na Rekonštrukciu nepresiahla sumu Predpokladaného investičného nákladu (1 200 000 EUR).
V prípade, že skutočné náklady vynaložené nájomcom na Rekonštrukciu budú vyššie ako predstavuje suma Predpokladaného investičného nákladu (1 200 000 EUR), bude tento rozdiel zahrnutý pri skončení nájmu a prenajímateľ sa zaväzuje tento rozdiel uhradiť nájomcovi a to do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, avšak len za podmienky, že nájomca predloží potrebné doklady preukazujúce výšku skutočne vynaložených nákladov na Rekonštrukciu a zároveň prenajímateľ nájomcovi sumu Rekonštrukcie prevyšujúcu sumu Predpokladaného investičného nákladu písomne odsúhlasil.
- b) v prípade skončenia doby nájmu **pred uplynutím doby nájmu** dohodnutej v § 1. IV bod 1 tejto Zmluvy (t.j. pred uplynutím 30 rokov), je prenajímateľ povinný nájomcovi pri skončení nájmu doplatiť rozdiel medzi skutočnou sumou Rekonštrukcie a sumou Rekonštrukcie, ktorá bola započítaná proti nájomnému do dňa skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v § 1. IV bod 1 Zmluvy, a to najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
- c) v prípade vykonania len časti Rekonštrukcie sa zmluvné strany pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu podľa § 1. IV bod 1 Zmluvy (30 rokov) vyrovnajú tak, že prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi rozdiel medzi Predpokladaným investičným zámerom a skutočnou výškou nákladov na Rekonštrukciu, pričom tento rozdiel bude splatný do 60 dní.
- d) v prípade vykonania časti Rekonštrukcie a súčasného skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu uvedenej v § 1. IV bod 1 Zmluvy sa zmluvné strany po skončení doby nájmu vyrovnajú tak, že sa určí rozdiel medzi skutočnými nákladmi na Rekonštrukciu a výškou zápočtu vykonaného nájmu a v prípade, ak skutočné náklady prevyšujú výšku vykonaného zápočtu vráti prenajímateľ vzniknutý rozdiel nájomcovi, a to do 60 dní odo dňa skončenia nájmu a v prípade ak výška vykonaného zápočtu prevyšuje výšku skutočných nákladov na Rekonštrukciu vráti nájomca vzniknutý rozdiel prenajímateľovi, a to do 60 dní odo dňa skončenia nájmu.

lánok VI Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 140/2020 zo dňa 22.09.2020 vo výške **66 000,- EUR** za rok (slovom šesťdesiatšesť tisíc EUR), čo predstavuje sumu 5 500 EUR za mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka prenajímateľa a na úhradu nájomného sa započítava proti pohľadávke nájomcu na úhradu predpokladaného investičného nákladu na Rekonštrukciu a to až do výšky 1.200.000,- EUR, pričom k započítaniu dôjde každý mesiac k 15. dňu vo výške **3.333,30 EUR** (slovom: tri tisíc tristo tridsať tri EUR 30 centov), v dôsledku čoho sa každý rok započítava suma vo výške 40.000,-EUR (slovom: štyridsať tisíc EUR).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude **uhrádzať nájomné na mesanej báze a to po zohľadnení zápočtu** podľa predchádzajúceho bodu tohto článku **v mesačných splátkach v sume 2 166,70 EUR** (slovom: dvetisíc šesťdesiatšesť EUR 70 centov) **vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájomné uhrádza, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa podľa variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za neuhradený nájomný mesiac nasledujúcim mesiacom, v ktorom nadobudne právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolí užívanie objektu uvedeného v čl. II. bod 1 zmluvy ako špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov, a to do 15. dňa tohto mesiaca, najneskôr však do 15. dňa v mesiaci, ktorý nasleduje po uplynutí 2,5 roka (30 mesiacov) odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia, ktoré bolo vydané v súvislosti s Rekonštrukciou.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi sumu nájomného po zohľadnení zápočtu v zmysle bodu 2 tohto článku zmluvy za obdobie odo dňa a za dĺžku doby nájmu uvedenej v čl. IV bod 1 tejto zmluvy do dňa, kedy mal nájomca uhradiť prvú splátku nájomného podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to jednorazovo do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie Rekonštrukcie. V prípade, že nebude vydané kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie Rekonštrukcie, nájomca sa zaväzuje uhradiť sumu nájomného podľa predchádzajúcej vety tohto bodu do troch rokov (3) odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia, ktoré bolo vydané v súvislosti s Rekonštrukciou.
6. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac (najmä pri skončení nájmu), zaplatí nájomca prenajímateľovi pomerne nájomné, ktoré sa vypočítava z mesačného nájomného a zodpovedá pomeru počtu dní trvania nájmu v danom mesiaci k počtu dní v celom mesiaci. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie bodu 2 tohto článku zmluvy.
7. V prípade, že nájomca neuvedie pri platbe obdobie, ktorého sa úhrada týka, alebo uvedie obdobie, ktoré prenajímateľ eviduje už ako uhradené, alebo ak nie je zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, určí obdobie, ktoré bude takouto úhradou pokryté, prenajímateľ.
8. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá. Zmluvná pokuta je splatná na písomnú výzvu prenajímateľa a v lehote uvedenej vo výzve, nie však kratšej ako 30 dní.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného v závislosti od ročného inflačného koeficientu oficiálne stanoveného Štatistickým úradom SR. Úprava sa vykoná s platnosťou od prvého mesiaca nasledujúceho po zverejnení inflačného koeficientu formou písomného oznámenia nájomcovi, pre ktorého sa dňom doručenia stane záväzným. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie bodu 2 tohto článku zmluvy.

lánok VII

Služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpe i si na vlastné náklady poskytovanie služieb spojených s predmetom nájmu u dodávate ov týchto služieb a prehlási si ich na svoje meno. Ide predovšetkým o nasledovné služby: dodávku elektriny, vodné, sto né, zrážky a odvádzanie odpadových vôd, ako aj dodávku ostatných služieb (odvoz a likvidácia odpadu, internet, telefón, upratovanie priestorov a pod.) a to najneskôr do 30 dní odo d a podpisu tejto zmluvy.

lánok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímate sa zaväzuje:

- a) odovzda nájmcovi predmet nájmu v technickom stave, v akom sa predmet nájmu aktuálne nachádza a to najneskôr v prvý de doby nájmu pod a tejto zmluvy,
- b) umožni nájmcovi vykonanie Rekonštrukcie ako nevyhnutného predpokladu pre uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie,
- c) zabezpe i nájmcovi nerušené užívanie predmetu nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou po celú dobu nájmu
- d) poskytnú nájmcovi sú innos , na ktorú sa pod a tejto zmluvy zaviazal ako i sú innos , ktorá mu vyplýva z platných právnych predpisov.

2. Prenajímate je oprávnený :

- a) požadova prístup do prenajatých priestorov a vykona kontrolu, i nájomca užíva predmet nájmu v súlade s ú elom dohodnutým v tejto zmluve, avšak výlu ne na základe predchádzajúceho písomného alebo emailového oznámenia prenajímate a doru eného nájmcovi spravidla dva (2) pracovné dni vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že akáko vek návšteva a kontrola prenajímate a bude prebieha v predmete nájmu tak, aby nenarúšala aktivity, ktoré sú spojené s prevádzkou špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov, t. z. nenarúšala chod bežných aktivít klientov tohto zariadenia. Kontrola bude vykonaná v sprievode povereného zamestnanca nájmcu s prihliadnutím na ochranu práv klientov zariadenia sociálnych služieb a rešpektovaním súkromia a ochrany osobných údajov dotknutých osôb (uvedené sa uplatní v o najvä šom rozsahu aj v prípade havarijných stavov), pokia sa strany v individuálnom prípade nedohodnú inak, prenajímate sa zaväzuje pri vykonaní kontroly dodrža všetky hygienické opatrenia platné v ase vykonania kontroly;
- b) kedyko vek, avšak po predchádzajúcom oznámení, v období posledných troch mesiacov pred ukon ením nájmu alebo po podaní výpovede ktorouko vek zmluvnou stranou, vykona obhliadku predmetu nájmu s tretími osobami ako záujemcami o nájom, pri om ustanovenie písm. a) tohto bodu platia primerane i pre obhliadku v zmysle tohto bodu zmluvy.

3. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

- a) užíva predmet nájmu v rozsahu a na ú el dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vz ahujú na predmet nájmu,
- b) zabezpe i na vlastné náklady ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zneužitím alebo zni ením,
- c) vykona Rekonštrukciu minimálne v objeme Predpokladaného investí ného nákladu,
- d) odovzda prenajímate ovi 1 kópiu akejkovek dokumentácie týkajúcej sa Rekonštrukcie spolu s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami, ako aj kópie zmlúv a faktúr, resp. iných dokladov od

zhotovite a alebo inej oprávnenej osoby, na základe ktorých je možné preukázať výšku skutočne preinvestovaných finančných prostriedkov, a to najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného v súvislosti s Rekonštrukciou.

- e) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečiť na vlastné náklady všetky opravy a údržbu predmetu nájmu sám a/alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa, na čo prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy nájomcovi udeľuje súhlas,
- f) nevykonáva stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu, ktoré podliehajú povoleniu stavebného úradu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas sa nevyžaduje na stavebné úpravy - Rekonštrukciu podľa 1. V bod 5 tejto zmluvy v Predpokladom investičnom náklade, ako ani na stavebné úpravy do sumy 30.000,- EUR v jednotlivom prípade. **Na všetky ostatné stavebné úpravy, opravy, rekonštrukcie a iné stavebné zásahy do predmetu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.** Pre vylúčenie pochybností platí, že prenajímateľ nie je oprávnený bezdôvodne súhlas s vykonaním zmien odmietnuť najmä v prípade, ak zmena požadovaná nájomcom je v súlade s dohodnutým účelom užívania, sleduje záujmy nájomcu v oblasti rozširovania svojho pôsobenia a pre prenajímateľa nebude predstavovať finančný záväzok,
- g) v prípade súhlasu podľa prvej vety písm. f) tohto článku odovzda prenajímateľovi 1 kópiu dokumentácie s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami bezodkladne, najneskôr do 15 dní od nadobudnutia ich právoplatnosti,
- h) umožní prenajímateľovi za podmienok uvedených v 1. VIII ods. 2 bod a) zmluvy vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok,
- i) umožní prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.) do 30 minút od vyrozumienia o vzniku havarijnej situácie v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas, v prípade ak si riešenie vyžaduje zásah zo strany prenajímateľa a nebude odstránená nájomcom alebo odborne spôsobilou osobou privolanou nájomcom,
- j) plní povinnosti prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti - Dúbravka v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, civilnej ochrany, BOZP, CO, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod., pre vylúčenie pochybností platí, že uvedená povinnosť sa vzťahuje výlučne len k predmetu nájmu,
- k) vykoná deratizáciu, dezinfekciu a revízie predmetu nájmu na vlastné náklady,
- l) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti (zmena právnej subjektivity, sídla, štatutárneho zástupcu a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom,
- m) uhradí škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú výlučne ako dôsledok užívania predmetu nájmu alebo inou osobou alebo nájomcu alebo osobám, ktorým predmet nájmu sprístupnil, a za ktoré zodpovedá v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa tejto zodpovednosti zbaví, ak preukáže, že škoda nevznikla jeho zavinením, pre vylúčenie pochybností platí, že vykonanie Rekonštrukcie, vybudovanie prístavby a akékoľvek zhodnotenie predmetu nájmu sa nepovažuje za spôsobenie škody na majetku prenajímateľa, v prípade ak došlo k zhodnoteniu predmetu nájmu,
- n) zabezpečí poistenie majetku, ktorý tvorí predmet nájmu
- o) disponovať počas celej doby nájmu príslušnými oprávneniami na výkon činnosti uvedenej v 1. III bod 3 tejto zmluvy.
- p) po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou bezodplatne previesť na prenajímateľa a zostatkovú útovnú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu.

4. Nájomca je oprávnený :

- a) prenecha predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a s výnimkou prenechania predmetu nájmu, resp. jeho častí, do podnájmu spoločnosti, občianskemu združeniu a/alebo neziskovej organizácii, založenej za účelom prevádzkovania verejnoprospešných služieb, ktorá je majetkovo, personálne a/alebo ekonomicky prepojená s nájomcom,
- b) počas doby nájmu vykonáva vo svojom útvorníctve v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších zmien a doplnkov, príslušné útvorné odpisy technického zhodnotenia zodpovedajúce hodnote Rekonštrukcie predmetu nájmu a/alebo vykonaných na predmete nájmu na jeho náklady (najmä na základe Predbežného plánu rekonštrukcie). Za zhodnotenie predmetu nájmu, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa predtým tejto zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých touto zmluvou a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- c) realizovať akékoľvek stavebné práce, úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce alebo jeho modernizáciu s cieľom, aby bolo možné predmet nájmu užívať v súlade s účelom podľa čl. III zmluvy a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok IX Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. I. IV tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. I. IV tejto zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť alebo byť ukončený len nasledovne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudne účinnosť alebo
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo
 - c) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu alebo
 - d) uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede z dôvodov uvedených v tejto zmluve
 - e) odstúpením od zmluvy.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu** z nižšie uvedených dôvodov za podmienky, že nájomca neodstráni/nenapraví porušenie zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa a ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako 14 dní:
 - a) nájomca v rozpore so zmluvou užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku nájomcu o viac ako dva mesiace po splatnosti,
 - c) nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť/povinnosti z povinností uvedených v čl. VIII bod 3 písm. a), d), e), f), h), i), j), m), n) a/alebo o) tejto zmluvy,
 - d) nájomca vykoná na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa a zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
5. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu** len z nižšie uvedených dôvodov za podmienky, že prenajímateľ neodstráni/nenapraví porušenie zmluvy

napriek písomnému upozorneniu zo strany nájomcu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 14 dní:

- a) prenajímate hrubo porušuje svoje povinnosti podľa ustanovení zmluvy, najmä neposkytuje nájomcovi dojednanú súčinnosť za účelom vydania príslušných povolení v súvislosti s realizáciou Rekonštrukcie predmetu nájmu,
 - b) nájomca nevykoná Rekonštrukciu predmetu nájmu do 30 mesiacov z dôvodov, ktoré nájomca nespôsobil, a/alebo nezačne s prevádzkovaním špecializovaného zariadenia sociálnych služieb - zariadenia pre seniorov v lehote dohodnutej v tejto zmluve z dôvodov, ktoré nájomca nespôsobil,
 - c) predmet nájmu sa stane zavinením prenajímateľa a nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodu, ak sa stane platobne neschopným alebo bude v predložení alebo bude na jeho majetok podaný návrh na vyhlásenie konkurzu.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká.
8. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy v nasledovných prípadoch:
- a) ak nájomca aj napriek súčinnosti zo strany prenajímateľa a nezíska do dvoch rokov od podpísania zmluvy právoplatné stavebné povolenie na realizáciu Rekonštrukcie podľa čl. 1. V bod 5 zmluvy,
 - b) ak nájomca nezačne prevádzkovať súčinnosť uvedenú v čl. III bod 3 tejto zmluvy v lehote do troch rokov odo dňa začiatku doby nájmu uvedenej v čl. IV bod 1 tejto zmluvy,
 - c) ak sa prenajímateľ dozvie, že nájomca stratil spôsobilosť /oprávnenie prevádzkovať súčinnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
9. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa a ako i v prípadoch uvedených v platných právnych predpisoch.
10. Výpoveď, prípadne iný zánik alebo zrušenie zmluvy sa okrem zákonom stanovených prípadov nedotýka:
- a) iných ustanovení zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po skončení zmluvy,
 - b) ustanovení, ktoré stanovujú spôsob vysporiadania medzi zmluvnými stranami pri skončení nájmu, najmä sa nedotýka záväznosti tohto článku o skončení nájmu a čl. X tejto zmluvy,
 - c) plnení, ktoré si zmluvné strany poskytnú do momentu ukončenia nájmu, najmä prenechaní užívania predmetu nájmu a zaplatenie nájomného, ako aj právo na nezaplatené nájomné do momentu ukončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr do 60 pracovných dní nasledujúcich po dni skončenia nájmu prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní, a vzhľadom na nájomcom vykonanú a prenajímateľom odsúhlasenú Rekonštrukciu a iné stavebné úpravy a ďalšie stavebné práce na predmete nájmu. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek časť jeho súčasti a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predloženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou priestorov nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú. Zmluvné strany v prípade skončenia nájmu sú povinné spísať odovzdávací protokol v písomnej podobe.

12. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety bodu 11 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky, ktoré budú viesť k prevzatíu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený v akomkoľvek čase po uplynutí lehoty dohodnutej v bode 11 tohto článku zmluvy a bez súhlasu nájomcu vstúpiť do priestorov, zabezpečiť ich vypratanie a uskladnenie zariadenia a vybavenia a iného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch, a to všetko na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v bode 11 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý, aj za atý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal nájomca predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Nájomca sa súhlasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty podľa tohto bodu tohto článku sa nájomca nezbuvauje povinnosťou uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosťou zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného za dobu od dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty dohodnutej v bode 11 tohto článku zmluvy až do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, resp. do dňa vypratania predmetu nájmu prenajímateľom podľa tohto bodu zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody presahujúcej akúkoľvek zmluvnú pokutu dojednanú v tejto zmluve, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné iba na základe písomnej dohody zmluvných strán, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže zmeniť aj iným spôsobom.
3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevyplýva z zmyslu všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takéhoto ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť ho novým ustanovením, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2020 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pre ťali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu ťiadne námietky, o potvrdzujú vlastnoru ťnými podpismi.

Príloha . 1 — Pôdorys podlaží objektu

Príloha . 2 - Predbeťný plán rekonštrukcie

Príloha . 3 — Pracovný pôdorys objektu

Za prenajímate a:

V Bratislave, d a

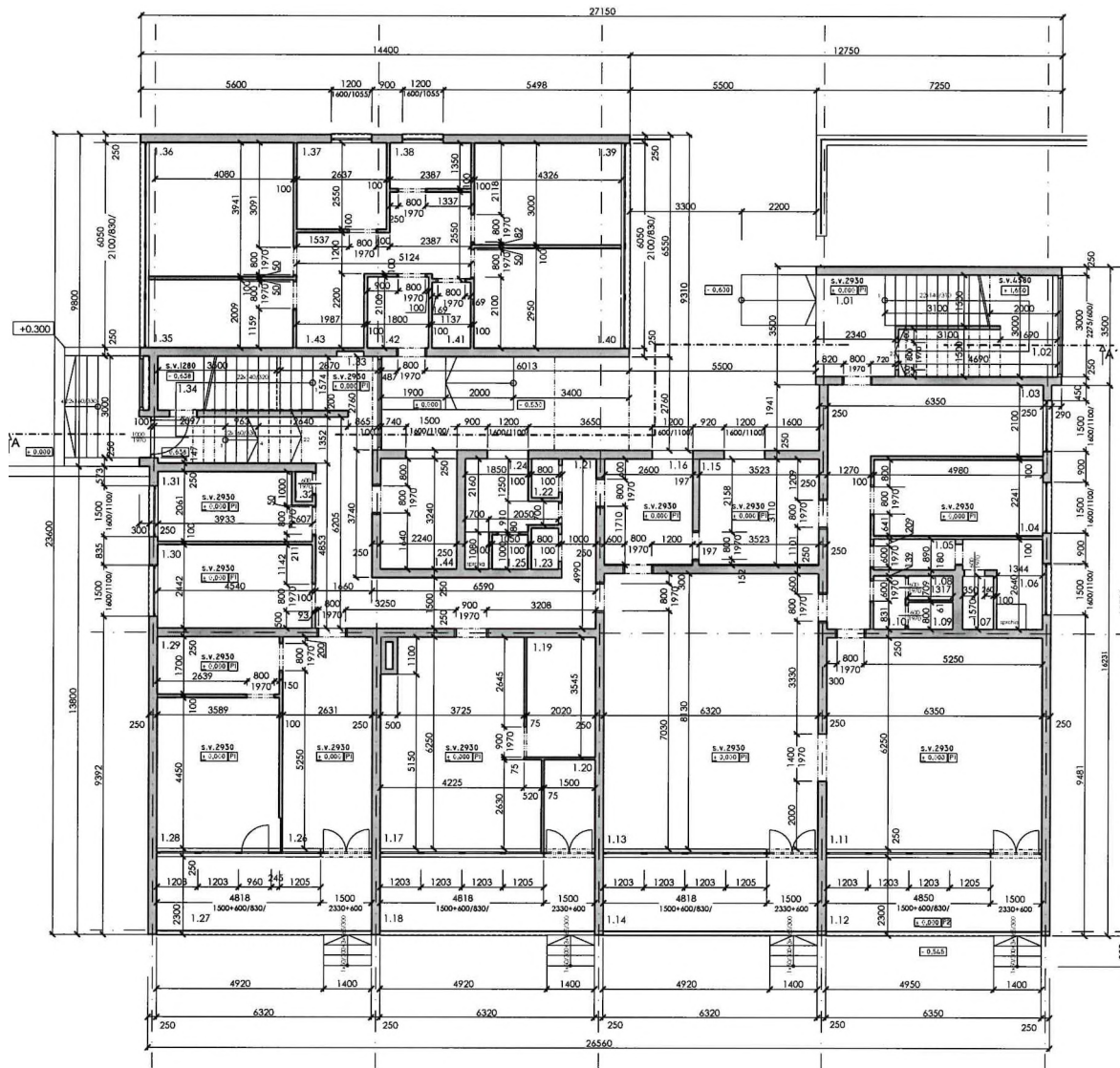
Za nájomcu:

V Bratislave, d a

RNDr. Martin Za ovi
starosta

Mgr. Tomáš Lendel
konate

PÓDORYS 1 .N.P. - existujúci stav



LEGENDA MATERIÁLOV

 EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE

LEGENDA MIESTNOSTI

.M.	MIESTNOS	M ²
1.01	SCHODBA	11.22
1.02	SKLAD	9.10
1.03	CHODBA	19.80
1.04	ŠAT A	11.10
1.05	CHODBA	2.14
1.06	SPRCHA	4.45
1.07	UPRATOVA KA	1.43
1.08	WC	0.93
1.09	WC	1.05
1.10	CHODBA	1.50
1.11	TRIEDA	39.70
1.12	LOGGIA	14.60
1.13	TRIEDA	51.38
1.14	LOGGIA	14.24
1.15	KANCELÁRIA	10.95
1.16	KANCELÁRIA	8.08
1.17	TRIEDA	27.22
1.18	LOGGIA	14.54
1.19	SKLAD	7.16
1.20	SKLAD	3.95
1.21	CHODBA	21.43
1.22	VÝ AH	0.92

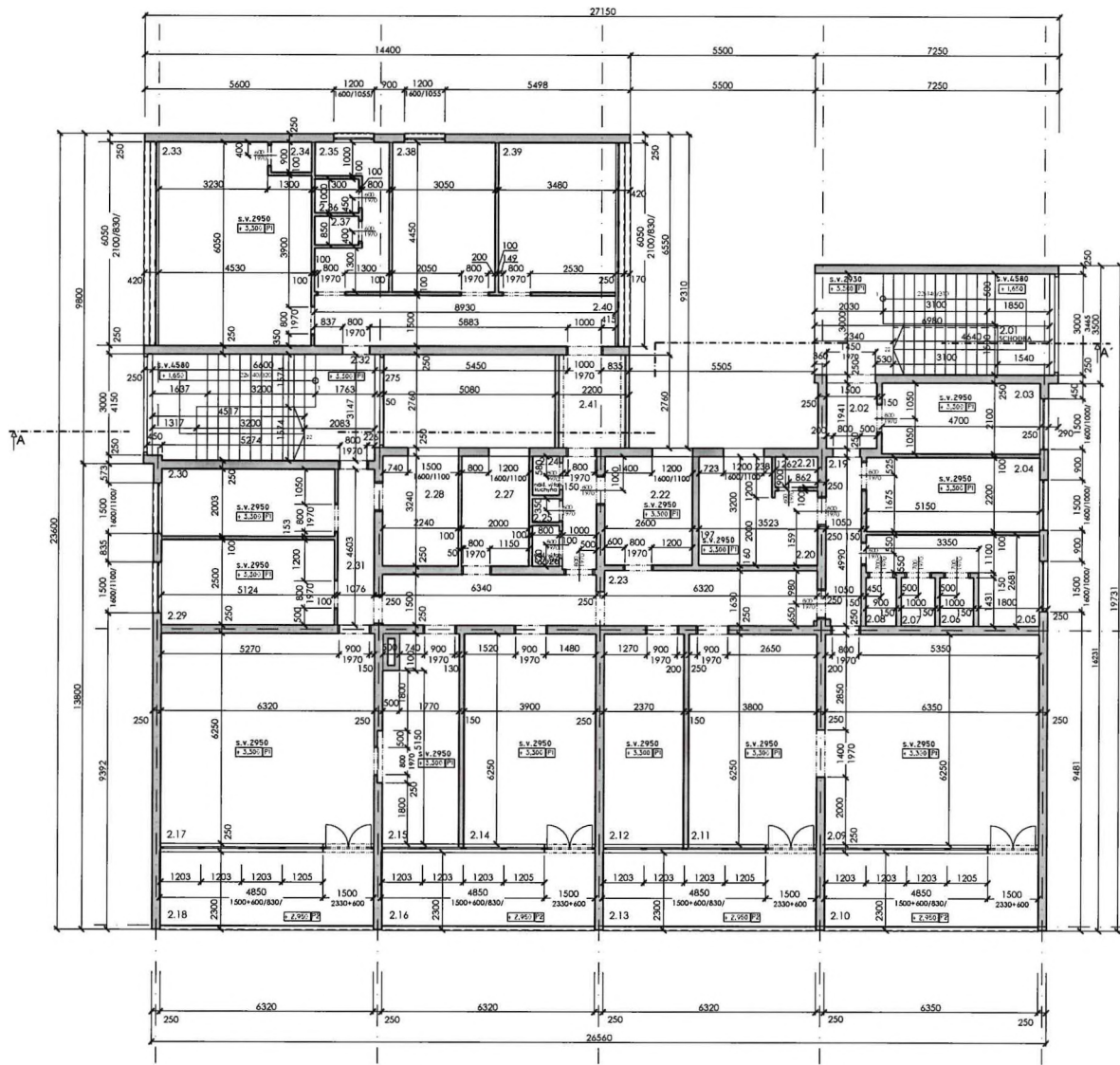
.M.	MIESTNOS	M ²
1.23	VÝ AH	0,95
1.24	UMÝVARE	5,38
1.25	WC	1,05
1.26	KANCELÁRIA	16,44
1.27	LOGGIA	14,53
1.28	KANCELÁRIA	16,00
1.29	KUCHYNKA	6,10
1.30	SKLAD	11,08
1.31	SKLAD	8,75
1.32	SKLAD	0,44
1.33	SCHODBA	13,13
1.34	SKLAD	5,58
1.35	KANCELÁRIA	8,54
1.36	TRIEDA	16,75
1.37	UMÝVARE	6,72
1.38	KANCELÁRIA	3,22
1.39	TRIEDA	12,98
1.40	TRIEDA	12,76
1.41	ŠAT A	2,22
1.42	ZÁDVERIE	3,78
1.43	CHODBA	13,55
1.44	KANCELÁRIA	7,25

UP SPOLU 1.NP 464.09

ZASTAVANÁ PLOCHA 562.07

PROJEKT	SKUTKOVÉ ZAMERANIE OBJEKTU - ul. Kpt. Rašu, Bratislava		
STUPE	ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU		
AS	A1 - ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE		
VÝKRES	PÓDORYS 1 .N.P.- existujúci stav		
INVESTOR	Mestská as Bratislava-Dúbravka Žatevná 2, 844 02 Bratislava		
GEN.PROJEKTANT	Ing. arch. Martina Hurtošová Mierová 1101/76, 064 01 Stará ubov a		
AUTOR PROJEKTU	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
ZODP. PROJEKT.	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
VYPRACOVAL	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
MIERKA :	DÁTUM :	FORMÁT :	
1:150	19.10.2017	1 x A3	
			. VÝKRESU . PARC
			A 1.0.2

PÓDORYS 2.N.P. - existujúci stav



LEGENDA MATERIÁLOV

EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE

LEGENDA MIESTNOSTI

.M.	MIESTNOS	M ²
2.01	SCHODBA	20.94
2.02	CHODBA	3.27
2.03	KANCELÁRIA	9.87
2.04	KANCELÁRIA	11.33
2.05	UMÝVARE	8.51
2.06	WC	1.43
2.07	WC	1.43
2.08	WC	1.29
2.09	TRIEDA	39.69
2.10	LOGGIA	14.61
2.11	TRIEDA	23.75
2.12	KANCELÁRIA	14.81
2.13	LOGGIA	14.60
2.14	TRIEDA	24.38
2.15	KANCELÁRIA	13.64
2.16	LOGGIA	14.60
2.17	TRIEDA	39.50
2.18	LOGGIA	14.54
2.19	CHODBA	5.21
2.20	KANCELÁRIA	9.89
2.21	SKLAD	1.14
2.22	KANCELÁRIA	8.32

.M.	MIESTNOS	M ²
2.23	CHODBA	25.49
2.24	VÝ AH	0.92
2.25	SKLAD	0.56
2.26	VÝ AH	0.96
2.27	UMÝVARE	6.48
2.28	KANCELÁRIA	7.26
2.29	KANCELÁRIA	12.81
2.30	KANCELÁRIA	10.26
2.31	CHODBA	4.65
2.32	SCHODBA	20.73
2.33	TRIEDA	26.11
2.34	SKLAD	1.08
2.35	SPRCHA	6.78
2.36	WC	1.30
2.37	WC	1.11
2.38	KANCELÁRIA	13.57
2.39	KANCELÁRIA	15.49
2.40	CHODBA	13.40
2.41	CHODBA	6.70

UP SPOLU 2.NP 472.41

PROJEKT	SKUTKOVÉ ZAMERANIE OBJEKTU - ul. Kpt. Rašu, Bratislava		
STUPE	ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU		
AS	A1 - ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE		
VÝKRES	PÓDORYS 2. N.P.- existujúci stav		. VÝKRESU A 1.0.3 . PARC
INVESTOR	Mestská as Bratislava-Dúbravka Žatevná 2, 844 02 Bratislava		
GEN.PROJEKTANT	Ing. arch. Martina Hurtošová Mierova 1101/76, 064 01 Stará ubov a		
AUTOR PROJEKTU	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
ZODP. PROJEKT.	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
VYPRACOVAL	Ing. arch. Martina HURTOŠOVÁ		
MIERKA:	DÁTUM:	FORMÁT:	
1:150	19.10.2017	1 X A3	

PRENÁJOM - objektu so súp. . 1877 a pri ahých pozemkov na ulici Kpt. Jána Rasu

D ŹKA PRENÁJMU : 30 rokov

CENA PRENÁJMU : 5 500,- EUR / mesiac

Ú EL VYUŹITIA PRIESTOROV: Zariadenie sociálnych služieb - Zariadenie pre seniorov,
Špecializované zariadenie

ODHADOVANÁ VÝŠKA INVESTÍCIE : 1,2 mil. Eur v I. etape /bez zariadenia interiéru/

D ŹKA VÝSTAVBY : najneskôr do 36 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy,

- v I. etape kompletná rekonštrukcia existujúceho objektu ukon ená kolaudáciou
- v II. etape /po zabehnutí zariadenia/ realizácia prístavby pre rozšírenie kapacity zariadenia

CHARAKTERISTIKA ZARIADENIA: V predmetných priestoroch by sa poskytovali komplexné sociálne služby odkázaným seniorom - opatrovateľské, ošetrovateľské, ubytovacie, stravovacie, zdravotné, fyzioterapeutické a iné.

- V 21 izbách so sociálnym zázemím /dvoj a jedno lôžkových/ by našlo prechodný alebo trvalý domov 40 seniorov. Nevyhnutnou sú as ou zariadenia by bolo vybudovanie spoločných priestorov - spoločenskej miestnosti, kaplnky, fyzioterapeutickej miestnosti, kuchynky, skladov a zázemia pre personál - denné miestnosti, šatne. Bezbariérový pohyb v zariadení bude zabezpe ova vý ah. / pracovný pôdorys priložené /
- Po revitalizácii pri ahých parcel, ktoré by slúžili ako park so záhradnou úpravou, kde by sa seniori mohli oddáva aktívnemu odpo inku na erstvom vzduchu
- VII. etape výstavby by sa k existujúcemu objektu z východnej strany realizovala prístavba s 12 izbami so sociálnym zázemím.

PRÍNOS PRENÁJMU :

- Komplexné technické stavebné zhodnotenie predmetu nájmu do prevádzkyschopného stavu, bez rozdielu ú elu využitia
- Prednostné umiest ovanie odkázaných seniorov s trvalým bydliskom v M Dúbravka
- Vytvorenie cca 25 pracovných pozícií, pod a možností prioritne ob anmi M Dúbravka

