



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 12. zasadnutie
miestnej rady
dňa 10. júna 2025

**Návrh
na predĺženie doby nájmu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy č. 81/1994
v znení neskorších dodatkov, v prospech Nadácie „Harmony“, a to do
31.12.2035, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko komisie ekonomickej
5. Žiadosť o predĺženie NZ
6. Nájomná zmluva č. 81/94 + dodatky

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predĺženie doby nájmu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy č. 81/1994 v znení neskorších dodatkov č. 1 a 2, v prospech nájomcu Nadácie „Harmony“ do 31.12.2035, a to s nasledovnou podmienkou:

- dodatok č. 3 k nájomnej zmluve č. 81/1994 bude podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Dňa 13.07.1994 uzatvorila mestská časť Bratislava-Dúbravka ako prenajímateľ s Nadáciou „HARMONY“, Kudláková č. 2, 841 01 Bratislava ako nájomcom, nájomnú zmluvu č. 81/1994 v znení dodatkov č. 1 a č. 2, predmetom ktorej je nájom objektu – nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastri obce Bratislava, mestská časť Dúbravka, Kudláková č. 2, súp. číslo 1849, na parc. č. 2263, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 551 m² a nájom parcely č. 2264 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 116 m², za účelom zriadenia sídla a prevádzky nadácie „HARMONY“ a zriadenia a prevádzky Rehabilitačného centra pre zdravotne postihnuté deti. Nájom je uzatvorený na dobu určitú, a to do 31.08.2025.

Listom zo dňa 24.03.2025 nájomca požiadal o predĺženie doby nájmu zo zmluvy č. 81/1994, so zachovaním rovnakých podmienok zmluvy, predovšetkým podmienok týkajúcich sa ceny nájmu, ktorá je v súlade s článkom IV nájomnej zmluvy:

„Cenou nájmu sa rozumie výdaj a úhrada nákladov zo strany nájomcu za trvalú údržbu, malé a stredné opravy nehnuteľnosti domu, ako aj pravidelnú údržbu domu, záhrady a oplotenia“.

Nájomca v súlade so zmluvou v budove doteraz realizoval viaceré stavebné úpravy a opravy, ako napr. výmeny okien, zateplenie budovy, vybudovanie vlastnej kotolne, výmeny strešnej krytiny na vodorovnej časti strechy, opravy výťahu vrátane novej hydroizolácie. Uvedené investície prispeli k zlepšeniu technického stavu budovy.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Nájomca v predmete nájmu prevádzkuje Rehabilitačné centrum HARMONY, n. o., poskytuje zdravotnú starostlivosť, predovšetkým deťom s detskou mozgovou obrnou a poruchami pohybového aparátu. Zároveň nájomca realizuje do predmetu nájmu (budova ako aj príľahlé pozemky) investície, smerujúce k zlepšeniu jeho technického stavu.

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

predĺženie doby nájmu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy č. 81/1994 v znení neskorších dodatkov, v prospech **Nadácie „Harmony“**, a to do 31.12.2035, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie

Prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 0

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predĺženie doby nájmu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy č. 81/1994 v znení neskorších dodatkov, v prospech **Nadácie „Harmony“**, a to do 31.12.2035, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie:

Prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

Nadácia Petra Dvorského HARMONY
Kudláková ul. 1849/2, 841 01 Bratislava
IČO: 17323452

Miestny úrad Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Bratislava 24.03.2025

Vec : Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Obraciame sa na Vás so žiadosťou o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy č. 81/1994 zo dňa 13.7.1994 a jej dodatku č. 1/2004 zo dňa 4.12.2002 a dodatku č. 2/2004 zo dňa 2.11.2004 , ktorej platnosť (vrátane dodatkov) končí 31.8.2025. Zároveň žiadame o zachovanie rovnakých podmienok novej zmluvy (článok IV. Cena nájmu), nakoľko príjmy Nadácie od sponzorov postupne klesali a v súčasnosti sú v útlme.

Budova bývalých detských jasí na Kudlákovej ul. č. 1849/2 v Bratislave – Dúbravke, v ktorej od roku 1994 sídli Nadácia Petra Dvorského HARMONY a Rehabilitačné centrum HARMONY, n.o. poskytuje zdravotnú starostlivosť predovšetkým deťom s detskou mozgovou obrnou a poruchami pohybového aparátu. Denne do zariadenia prichádza viac ako 100 pacientov, pričom dopyt po rehabilitačných službách neustále rastie. Zriaďovateľom neziskovej organizácie Rehabilitačné centrum Harmony je Nadácia Petra Dvorského. Povoľenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia vydal Bratislavský samosprávny kraj.

V súlade s nájomnou zmluvou sme doteraz v budove realizovali viaceré nevyhnutné stavebné úpravy a opravy, vrátane:

- výmeny okien,
- zateplenia budovy,
- vybudovania vlastnej kotolne,
- výmeny strešnej krytiny na vodorovnej časti strechy,
- opravy výťahu vrátane novej hydroizolácie.

Tieto investície významne prispeli k zlepšeniu technického stavu budovy, zvýšeniu komfortu a bezpečnosti pacientov, ako aj k zabezpečeniu bezbariérového prístupu imobilných detí, čo je kľúčové pre poskytovanie kvalitnej rehabilitačnej starostlivosti.

Modernizácia infraštruktúry zároveň umožnila efektívnejšie hospodárenie s energiami a dlhodobu udržateľnú prevádzku centra.

Za kladné vybavenie ďakujeme a zostávame s pozdravom

Ingrid Jakušová
správca Nadácie

e mail
mobil :

Nájomná zmluva

č. 81/94

o prenájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/90 Zb.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava - Dúbravka
Žatevna č. 2, 841 02 Bratislava

Zastúpený: Ing. Jánom Rösselom, starostom m.č.
/ďalej len "prenajímateľ"/

IČO: 603 406

Bankové spojenie: VÚB Bratislava-Dúbravka, č.ú. 10128 032/0200

3

Nájomca: Nadácia "HARMONY"
Kudláková č. 2, 841 01 Bratislava

Zastúpený: Ing. Alojzom Halásom, tajomníkom nadácie
/ďalej len "nájomca"/

II.

Predmet a účel nájmu

- 1/ Predmetom nájmu je prenájom objektu - nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastri obce Bratislava mestská časť Dúbravka, Kudláková č. 2, súpisné číslo 1848, parc.č. 2263, zastavaná plocha - dom o výmere 551 m² a parc.č. 2264 zastavaná plocha dvor a záhrada o výmere 3.116 m², za účelom zriadenia sídla a prevádzky nadácie "HARMONY" a zriadenia ako aj prevádzky Rehabilitačného centra pre zdravotne postihnuté deti.

1249

Predmetom nájmu sa rozumie celá budova -dom s podlažím, ako aj prízemná časť - nádvorie.

- 2/ Prenajímateľ súčasne súhlasí s tým, aby nájomca pre svoje potreby zriadenia Rehabilitačného centra pre postihnuté deti prevádzkovať predmet nájmu na svoje náklady, resp. náklady tretích osôb.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ:

- a/ sa zaväzuje touto zmluvou vytvárať ničím a nikým nerušené trvalé podmienky k užívaniu pozemku a účelu nájmu nájomcovi,
- b/ prenájomcať vyslovuje touto zmluvou všeobecný súhlas nájomcovi, aby nájomca na svoje náklady zabezpečil a realizoval potrebné stavebné úpravy v súlade s požiadavkami nadácie, ako aj účelu a potrebám zariadenia a prevádzky sídla nadácie a Rehabilitačného centra.

2/ Nájomca:

- a/ sa zaväzuje pravidelne a trvale zabezpečovať údržbu a prevádzkyschopnosť objektu, dvora a príľahlej záhrady,
- b/ nájomca je povinný s ohľadom na bod a/ zabezpečiť v prípade nevyhnutnosti všetky potrebné havárijne opravy,
- c/ nájomca je oprávnený v prípade priameho výkonu účelu nájmu prenajať nebytové priestory tretím osobám iba so súhlasom prenájomcaťa.

IV.

Cena nájmu nebytových priestorov

- 1/ Cenou nájmu sa rozumie výdaj a úhrada nákladov zo strany nájomcu za trvalú údržbu, malé a stredné opravy nehnuteľnosti domu, ako aj pravidelnú údržbu domu, záhrady a oplotenia.

- 2/ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a osúhlasiť pre nájomcu po dobu trvania nájmu oslobodenie od poplatkov plynúcich do rozpočtu samosprávy, t.j. mestskej časti Dúbravka.

V.

Doba a zánik nájmu

- 1/ Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 10 rokov od 1.9.1994 pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú ináč. Predĺženie doby prenájmu bude podliehať súhlasu Miestneho zastupiteľstva.
- 2/ Prenajímateľ sa výslovne zaväzuje, že v prípade uplynutia lehoty stanovenej v bode 1/ hlavy V. tejto zmluvy má nájomca prednostné právo k uzavretiu zmluvy o nájme na ďalšie obdobie, pokiaľ nevyužije právo kúpy, v prípade ak sa prenajímateľ rozhodne nehnuteľnosť odpredať, ktoré týmto prenajímateľ neodvolateľne garantuje.
- 3/ V prípade, že sa nájomca stane vlastníkom predmetných nehnuteľností, má prenajímateľ spätné predkupné právo k nehnuteľnostiam.
- 4/ Za predpokladu vzájomnej dohody môže byť nájomný vzťah ukončený kedykoľvek. Pre ostatné prípady ukončenia nájmu platia ustanovenia zák.č. 116/1990 Zb.

VI.

Záverečné a prechodné ustanovenia

- 1/ Nadácia, t.j. nájomca je touto zmluvou oprávnený, v prípade svojho rozhodnutia, uzavrieť na prevádzku Rehabilitačného centra zmluvu o prevádzkovaní treťou osobou na svoje náklady. Prevádzkovateľ však nesmie byť súčasne aj nájomcov predmetných priestorov. V opačnom prípade je potrebný súhlas prenajímateľa.

- 2/ V prípade skončenia nájmu nájomca vráti nebytový priestor v takom stave, ktorý zodpovedá vykonaným stavebným úpravám, ktoré na objektoch nájomca vykonal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3/ Nájomca v prípade skončenia nájmu z titulu výpovede zo strany prenajímateľa, je oprávnený predložiť vyúčtovanie nákladov, ktoré boli vynaložené na skvalitnenie nehnuteľnosti a náklady nezodpovedajú úmerne času využitia nájomcom.
- 4/ V prípade ukončenia činnosti nadácie alebo jej zániku, budú majetko-právne vzťahy medzi prenajímateľom a nastupujúcim nájomcom znovu upravené.
- 5/ V prípade, že v objekte budú otvorené súkromné ambulancie lekárov, alebo budú priestory resp. ich časti prenajaté so súhlasom prenajímateľa tretej osobe, bude stanovená cena nájomného v súlade so všeobecne záväznym nariadením m.č. o prenájme nebytových priestorov.
- 6/ Predmetom nájmu nie je bytová jednotka nachádzajúca sa v objekte.
- 7/ Prenajímateľ súhlasí počas prenájmu s realizáciou nadstavby z finančných prostriedkov nájomcu.
- 8/ Zmeny tejto zmluvy musia byť vykonané písomne a odsúhlasené oboma zmluvnými stranami.
- 9/ Zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, pričom každá strana obdrží 3 exempláre.

Bratislava dňa 13.7.1994

Nájomca:

Ing. Ján Rössel, starosta

Dodatok č. 1/2004
k zmluve č. 81/1994 o nájme nebytového priestoru
/evid. č. 12 /2004/

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený: Ing. Petrom Polákom, starostom
bankové spojenie: VÚB Bratislava – Dúbravka
č. účtu: 10128032/0200
VS: 219 512, KS: 0558
IČO: 603 406

a

Nájomca:

Nadácia Petra Dvorského - Harmony
Sídlo: Kudláková 2, 841 01 Bratislava
Gabriela Halássová, správca Nadácie Harmony
bankové spojenie: VÚB Bratislava
IČO: 17323452

Čl. I
Predmet dodatku

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zmene zmluvy č. 81/1994.

Čl. V. bod 1. zmluvy č. 81/1994 sa mení takto:

Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. 140 zo dňa 17. 12. 1999 sa nájom predlžuje na dobu určitú, t.j. **do 31. 8. 2025.**

Čl. II
Osobitné ustanovenia

1. Stavba, súpisné číslo 1849 , ktorá sa nachádza na parc. č. 2263 k.ú. Dúbravka je zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 847 v prospech Hl. mesta SR Bratislavy.
2. Protokolom o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov z 5. 8. 1991 zverilo Hl. mesto SR Bratislavy do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka bývalé destské jasle na Kundlákovej ul. č. 14, ktoré boli dané do nájmu Nádacii Harmony zmluvou č. 81/1994.

Čl. III.**Záverečné ustanovenia**

1. Tento dodatok č. 1/2004 sa stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy č. 81/1994.
2. Tento dodatok č. 1/2004 sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch a každá zmluvná strana dostane po 3 rovnopisy.
3. Ostatné ustanovenia zmluvy č.81/1994 zostávajú nezmenené.
4. Zmluvné strany si tento dodatok č. 1/2004 prečítali, porozumeli jeho zneniu a na znak súhlasu ho podpísali.
5. Tento dodatok č. 1/2004 nadobúda platnosť dňom jeho podpisania obidvomi zmluvnými stranami.

Bratislava, 12. 7. 2004

.....
prenajímateľ:

Ing. Peter Polák, starosta

.....
nájomca:

**Gabriela Halášová, správca
Nadácie Harmony**

Dodatok č. 2/2004
k zmluve č. 81/1994 o nájme nebytového priestoru v znení dodatku č. 1/2004
/evid. č. 109 /2004/

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený: Ing. Petrom Polákom, starostom
bankové spojenie: VÚB Bratislava – Dúbravka
č. účtu: 10128032/0200
VS: 219 512, KS: 0558
IČO: 603 406

a

Nájomca:

Nadácia Petra Dvorského - Harmony
Sídlo: Kudláková 2, 841 01 Bratislava
Gabriela Halášová, správca Nadácie Harmony
bankové spojenie: ČSOB Bratislava
číslo účtu: 2432843/7500
IČO: 17323452

Čl. I
Predmet dodatku

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zmene zmluvy č. 81/1994 v znení dodatku č. 1/2004.

1. Čl. II. bod 1. zmluvy č. 81/1994 v znení dodatku č. 1/2004 sa mení takto:

Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. 324 zo dňa 26. 10. 2004 sa nájomná zmluva dopĺňa o ďalší nebytový priestor o výmere 66,5 m² (pôvodne 3 izbový byt), ktorý sa bude využívať na tieto účely:

- priestor o výmere 44,4 m² – ako rehabilitačné stredisko
- priestor o výmere 11,8 m² – sklady
- priestor o výmere 10,3 m² – čakáreň

spolu: 66,5 m²

a to na dobu určitú, t.j. od **1. 7. 2003** do **31. 8. 2025**.

2. Čl. IV. bod 6. Zmluvy č. 81/1994 týmto stráca platnosť.

Čl. III.

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok č. 2/2004 sa stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy č. 81/1994 v znení dodatku č. 1/2004.
2. Tento dodatok č. 2/2004 sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch a každá zmluvná strana dostane po 3 rovnopisy.
3. Ostatné ustanovenia zmluvy č.81/1994 v znení dodatku č. 1/2004 zostávajú nezmenené.
4. Zmluvné strany si tento dodatok č. 2/2004 prečítali, porozumeli jeho zneniu a na znak súhlasu ho podpísali.
5. Tento dodatok č. 2/2004 nadobúda platnosť spätne od 1. 7. 2003.

Bratislava, 2. 11. 2004

2.11.2004

.....
prenajímateľ:

.....
nájomca: