

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 06. 03. 2014

Návrh

na vyradenie časti majetku evidovaného na karte majetku budovy Stará tržnica, súpisné číslo: 101484, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 96 – zastavané plochy a nádvoria, z titulu rekonštrukcie a zmeny funkčného využitia objektu

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.
riaditeľ magistrátu
hlavného mesta SR Bratislavy

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v.r.
vedúci oddelenia správy
nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Mária Pohrebovičová, v.r.
poverená vedúca referátu evidencie,
inventarizácie a správy

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Kópia zmluvy o nájme
4. Opis karty majetku – Stará tržnica
5. Kópia znaleckého posudku
6. Zápis zo zasadnutia vyradovacej komisie
7. Výpis z komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta zo dňa 10. 02. 2014
8. Kópia stanoviska hlavnej architektky

Kód uznesenia

1.5.2

4.3

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

vyradenie časti majetku ako prebytočný v hodnote 66 321,63 € na základe znaleckého posudku č. 15/2014, vyhotoveného Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., z karty majetku č. OTZ/812/019/1 budovy Stará tržnica, súpis. č. 101484, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 96 – zastavané plochy a nádvoria, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

B. splnomocňuje

primátora hlavného mesta SR Bratislavy konať v zmysle záverov vyrad'ovacej komisie.

Dôvodová správa

Na základe nájomnej zmluvy č. 078802251300 medzi Hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej ako „Prenajímateľ“) a Alianciou Stará tržnica (ďalej ako „AST“ alebo „Nájomca“), ktorou mesto prenajalo AST budovu Stará tržnica na dobu určitú, a to 10 rokov s možnosťou predĺženia zmluvy o ďalších 5 rokov za cenu nájmu vo výške 1,- €/ročne vrátane DPH, je nájomca povinný preinvestovať 120 tis. € ročne vrátane DPH do rekonštrukcie a modernizácie, opráv a údržby ako aj zakúpenia dlhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku. Podiel prostriedkov alokovaných na rekonštrukciu, investície, modernizáciu musí kumulatívne počas celej doby nájmu tvoriť minimálne 70% z celkového objemu garantovanej výšky vložených finančných prostriedkov. Spolu s nájomnou zmluvou bol OPP dňa 28.10.2013 schválený materiál Mestské centrum – Stará tržnica - návrh procesu schvaľovania investícií, ktorý ukladá za povinnosť oddeleniu správy nehnuteľností (ďalej ako „OSN“) posúdiť všetky predkladané/navrhované investície zo strany AST. V zmysle týchto dvoch hore uvedených dokumentov a zároveň aj v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a VZN č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy oddelenie správy nehnuteľností pripravilo prehľad zrealizovaných krokov s tým súvisiacich a návrh ďalších krokov potrebných k fyzickému a účtovnému vyradeniu majetku z titulu prebiehajúcej rekonštrukcie budovy Stará tržnica.

a.) prehľad zrealizovaných krokov

Prenajímateľ má k dispozícii od AST návrh rozpočtu 1. a 2. fázy rekonštrukcie budovy Stará tržnica. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti a eviduje ju na karte majetku pod číslom OTZ/812/019/1. Budova Stará tržnica je národná kultúrna pamiatka, ktorá má nevyčísliteľnú hodnotu a tým pádom sa neodpisuje. Avšak na karte majetku tejto budovy dňa 15.11.1999 bol zaúčtovaný pohyb – technické zhodnotenie, ktorého hodnota bola 10 572 336,81 €, pričom k 31.12.2013 je zostatková hodnota tohto technického zhodnotenia vo výške 7 576 840,03 €. V tejto hodnote sú zahrnuté všetky zariadenia, tvoriace technické vybavenie stavby, ktoré zabezpečujú jej prevádzkovú funkciu, alebo účel na ktorý bola stavba zhotovená. Pričom tieto sú odo dňa ich pevného zabudovania do stavby jej súčasťou a odpisujú sa v rovnakej odpisovej skupine. Keďže sa v tomto prípade jedná o národnú kultúrnu pamiatku mesto odpisuje príslušnou odpisovou sadzbou iba jej technické zhodnotenie.

AST rozdelila investície do 2 základných fáz, pričom 1. fáza sa týka predovšetkým spoločných častí a zariadení budovy (zabezpečenie funkčnosti budovy ako celku) a 2.fáza je rozdelená na rekonštrukčné práce pre novovybudované prevádzky t.j. tieto práce sú šité na mieru potrebám budúcich nájomcov napr. škola varenia, kaviareň, reštaurácia, obchod a iné. Nájomná zmluva možnosť podnájmu týchto priestorov pripúšťa a je to aj v zmysle Programovej náplne Mestského centra, ktorá je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Prehľad 1. a 2. fázy investícií s predbežným súhlasom prenajímateľa:

Fáza	Názov položky	Návrh rozpočtu zo strany AST		Schválený *	
		bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH
	PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA	50 400.00 €	60 480.00 €	48 900.00 €	58 680.00 €
	ČIASTOČNÉ OPRAVY STÁVAJÚCICH TECHNOLOGIÍ	22 120.00 €	26 544.00 €	22 120.00 €	26 544.00 €
	HAVARIJNÉ OPRAVY	4 600.00 €	5 520.00 €	5 100.00 €	6 120.00 €
	SANÁCIE	34 420.00 €	41 304.00 €	34 420.00 €	41 304.00 €
	STAVEBNÉ PRÁCE, NOVÉ KONŠTRUKCIE	83 936.00 €	100 723.20 €	83 936.00 €	100 723.20 €
	NÁTERY KOVOVÉHO SYSTÉMU	40 500.00 €	48 600.00 €	40 500.00 €	48 600.00 €
	STAVEBNÝ MANAGEMENT	19 651.00 €	23 581.20 €	12 451.00 €	14 941.20 €
SPOLU		255 627.00 €	306 752.40 €	247 427.00 €	296 942.40 €

	Stará tržnica – priestor	15 304.00 €	18 364.80 €	15 304.00 €	18 364.80 €
	Škola varenia/Gastro kuchyňa – Central passage 111,5 m2	46 321.24 €	55 585.49 €	43 521.24 €	52 225.49 €
	Škola varenia/Gastro kuchyňa – Central passage 111,5 m2	42 443.30 €	50 931.96 €	35 143.30 €	42 171.96 €
	Kaviareň – Nedbalova 54,8 m2	41 107.60 €	49 329.12 €	37 742.60 €	45 291.12 €
	Obchod – Klobúčnicka 61,5 m2	15 920.63 €	19 104.76 €	14 770.63 €	17 724.76 €
	Reštaurácia 1NP+1PP - SNP/Klobúčnicka 273,23	98 683.15 €	118 419.78 €	48 001.17 €	57 601.40 €
	Priestor pre rodiny - 93,9 – SNP	21 734.65 €	26 081.58 €	18 634.65 €	22 361.58 €
2. FAZA	SPOLU	281 514.57 €	337 817.48 €	213 117.59 €	255 741.11 €
CELKOM	1. fáza + 2.fáza	537 141.57 €	644 569.88 €	460 544.59 €	552 653.51 €

* s týmito investíciami súhlasí správna rada AST

Tieto investície budú mať za následok, že na začiatku sa hodnota nehnuteľnosti zníži o búracie práce a o vyradený hnuťelný majetok, ktorý je stavebnou súčasťou budovy. Avšak po ukončení rekonštrukcie dôjde k navýšeniu hodnoty budovy Stará tržnica a to formou technického zhodnotenia.

b.) kroky potrebné k fyzickému a účtovnému vyradeniu časti majetku

Búracie práce chce AST realizovať predovšetkým v prevádzkach, ktoré budú v budúcnosti predmetom podnájomného vzťahu. Vzhľadom na fakt, že sa dočasne jedná o zníženie hodnoty nehnuteľnosti oddelenie správy nehnuteľností dalo vypracovať znalecký posudok na búracie práce a vyradovaný hnuťelný majetok podľa požiadaviek AST. Znalecký posudok bol vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Ing. Jurajom Nagyom zo dňa 28.01.2014, číslo 15/2014. Hodnota búracích prác bola stanovená znalcom vo výške 29 352,62 € s DPH a hodnota vyradovaného hnuťelného majetku bola stanovená znalcom vo výške 36 969,01 € s DPH. **Celkovo sa hodnota objektu Stará tržnica do ukončenia rekonštrukčných prác zníži o 66 321,63 € s DPH. Následne po ukončení rekonštrukčných prác táto čiastka bude súčasťou hodnoty technického zhodnotenia.**

Vyradenie hnuťelného majetku sa týka eskalátorov zn. Thyssen, ktoré sú zastaralé, momentálne v demontovanom stave a po rekonštrukcii prebytočné a neupotrebitelné pre účely budúcej zrevitalizovanej budovy Stará tržnica. Navrhovanou rekonštrukciou má dôjsť k zmene funkčného využitia tejto budovy na multifunkčný komplex poskytujúci možnosti organizovania trhov, kultúrnych podujatí a poskytovania služieb. Vyradovaný hnuťelný majetok, v tomto prípade eskalátory, budú nahradené novým technologickým zariadením a to vysokozdvížnou plošinou v predpokladanej hodnote 37 483,20 € s DPH, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prepojenia suterénu s hlavným priestorom na 1. NP.

V zmysle už spomínaného VZN č. 18/2011 z 15. decembra 2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy bola riaditeľom magistrátu vymenovaná vyradovacia komisia za účelom posúdenia návrhu o vyradení časti majetku evidovaného na budove Stará tržnica, Nám. SNP č. 25, Bratislava, súvisiacej s prebiehajúcou rekonštrukciou a zmenou účelu využitia budovy a to v nasledovnom zložení:

Mgr. Martin Katriak - predseda komisie, Ing. Boris Kotes, Ing. Živko Peev, p. Milena Polinová, Mgr. Milan Šipoš, p. Lenka Viziová a Ing. Mária Pohrebovičová.

Kroky súvisiace s vyradením majetku navrhujeme schváliť za predpokladu, že AST predloží všetky potrebné súhlasy k rekonštrukcii vrátane súhlasu hlavného architekta a Krajského pamiatkového úradu.

Stanovisko hl. architektky zo dňa 10.2.2014 (bod 2. Demontáž pohyblivých schodov):

Súhlasí s demontážou obidvoch ramien pohyblivých schodov medzi suterénom a prízemím s provizórnym uzavretím jedného stropného otvoru a so zabudovaním nákladnej pohyblivej plošiny na prepravu nábytku, zariadení a nákladu slúžiacemu na temporérne podujatia v tomto hlavnom priestore do otvoru druhému. Po posúdení technického stavu pohyblivých schodísk odporúča zvážiť ich dočasné skladovanie priamo v suteréne Starej tržnice a tento majetok neodpisovať.

Návrh riešenia:

Navrhujeme odsúhlasiť postupnosť krokov potrebných k fyzickému a účtovnému vyradeniu časti majetku a zároveň konať v zmysle záverov vyrad'ovacej komisie.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 1081/14 zo dňa 13. 02. 2014 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na vyradenie časti majetku evidovaného na karte majetku budovy Stará tržnica, súpisné číslo: 101484, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 96 – zastavané plochy a nádvoría, z titulu rekonštrukcie a zmeny funkčného využitia objektu.

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 078802251300

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
peňažný ústav: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 25828453/7500
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: ALIANCIA STARÁ TRŽNICA - občianske združenie
Baštová 5, 811 03 Bratislava
zastúpené: Gábor Bindics, predseda
IČO: 42263948
(ďalej aj ako „Nájomca“ alebo „Aliancia“)

Preambula

- A. Keďže našim spoločným záujmom je, aby priestory Starej tržnice, ako budovy s nepopierateľnou historickou, architektonickou a spoločenskou hodnotou, dlhodobo naplňali svoj potenciál byť priestorom prístupným širokej verejnosti s funkciami komunitného a kultúrneho mestského centra;
- B. Keďže Nájomca priniesol komplexnú predstavu o využití priestoru Starej tržnice za okolností, ktoré dávajú veľký priestor spolupodieľať sa na revitalizácii priestorov Starej tržnice aj Prenajímateľovi;
- C. Keďže Nájomca má za cieľ vytvorenie multifunkčného priestoru, ktorý prinesie mestskú kultúru, trhy a služby s dôrazom na dlhodobú udržateľnosť a vygenerovanie dostatočných finančných prostriedkov na rekonštrukciu Starej tržnice a zabezpečenie jej vybavenia, bez nutnosti finančného vstupu zo strany Prenajímateľa;
- D. Keďže zmluvné strany po vzájomných rokovaniach dospeli k záveru, že projekt Mestského centra Stará tržnica, ktorý Nájomca predložil Prenajímateľovi, plne naplňa predstavy o optimálnom využití nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy;

Zmluvné strany dospeli k vzájomnému presvedčeniu o vhodnosti realizácie spoločného naplňania projektu Mestského centra Stará tržnica;

[Handwritten signature]

Zmluvné strany uzavreli v zmysle § 663 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej ako „Občiansky zákonník“) nasledovnú nájomnú zmluvu (ďalej ako „Zmluva“):

Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a príslušenstva stavby Stará tržnica, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 96 - zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 2322 m², súpisné číslo: 101484, zapísanej na Liste vlastníctva č. 1656, okres : Bratislava I, obec : Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej aj ako „Stará tržnica“).
2. Predmetom nájmu je Stará tržnica okrem priestorov uvedených v ods. 4 tohto článku.
3. Stará tržnica je národná kultúrna pamiatka. Hodnota stavby ako národnej kultúrnej pamiatky je nevyčísliteľná.
4. Nájomca berie na vedomie, že nasledovné priestory nie sú predmetom nájmu:
 - a) priestory na 2. poschodí Starej tržnice, kde v čase uzatvorenia Zmluvy sídli Útvar mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy. Útvar mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy užíva v predmetnej stavbe priestory označené číslom 300 až 309. Vyznačenie priestorov tvorí Prílohu tejto Zmluvy,
 - b) priestory Dobrovoľníckeho centra vo výmere 23,25 m², ktoré užíva občianske združenie Bratislavské dobrovoľnícke centrum so sídlom Hviezdoslavova 119, 90031 Stupava, IČO: 42267111. Vyznačenie priestorov tvorí Prílohu tejto Zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom Hlavného mesta SR Bratislavy, Útvaru mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy a Dobrovoľníckeho centra, ich návštevníkom alebo nimi povereným osobám bezodplatný vstup do budovy Starej tržnice z Námestia SNP a používať schodište a chodby, ktoré vedú ku priestorom podľa tohto ustanovenia užívaným Útvaram mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy a/alebo Dobrovoľníckym centrom a umožniť užívanie tých častí Starej tržnice, ktoré sú nevyhnutné na riadne užívanie priestorov podľa tohto odseku.

Ustanovenia uvedené v tomto odseku sa v prípade ukončenia užívania/nájmu pre Útvar mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy a/alebo Dobrovoľníckeho centra vzťahujú aj na akéhokoľvek ďalšieho nájomcu/užívateľa týchto priestorov a Nájomca z tejto Zmluvy sa tohto nového nájomcu zaväzuje strpieť v rovnakom rozsahu ako je popísaný v tomto odseku.

5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na príslušnom stavebnom úrade užívacie povolenie na predmet nájmu v súlade s
 - a) uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 466/2012, bodu B, zo dňa 2.2.2012, ktorým bolo schválené využitie Starej tržnice na organizáciu kultúrnych, spoločenských a iných podujatí a
 - b) uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 943/2013, zo dňa 7.2.2013, ktorým bola schválená revitalizácia Starej tržnice na mestské centrum ponúkajúce trhy, služby a kultúrne podujatia.
6. Nájomca berie na vedomie, že stavba súp. č. 101484 nachádzajúca sa v k.ú. Staré Mesto na pozemku parc. č. 96, Stará tržnica, je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v

registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok pod číslom 650/0 a je chránená v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov. Taktiež berie na vedomie, že zábery na stavebné zásahy a úpravy v objekte je potrebné konzultovať s Mestským ústavom ochrany pamiatok a Prenajímateľom, a že všetky stavebné úpravy a zásahy v objekte musia byť vopred odsúhlasené Krajským pamiatkovým úradom a Prenajímateľom.

7. Účelom nájmu je realizácia programovej náplne Mestského centra - Stará tržnica Alianciou, ktorá tvorí Prílohu tejto Zmluvy, vzájomná spolupráca pri revitalizácii a užívaní priestorov Starej tržnice, revitalizácia priestorov Starej tržnice, spoločné užívanie priestorov Starej tržnice obidvomi zmluvnými stranami a zabezpečenie rekonštrukcie Starej tržnice Alianciou, vrátane finančného zabezpečenia.
8. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu, ani verejné podujatie, ktoré sa v ňom uskutoční, nevyužije na propagáciu politických strán a/alebo politických hnutí, ich činnosti a/alebo programu, ani neumožní užívanie predmetu nájmu na uskutočnenie reklamnej alebo propagačnej akcie politickej strany a/alebo politického hnutia; tento záväzok Nájomcu sa nevzťahuje na uzavreté podujatia, na ktoré nemá prístup verejnosť. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že predmet nájmu, ani podujatia, ktoré sa v ňom uskutočnia, nebudú v rozpore s platnými právnymi predpismi propagovať idey, ktoré propagujú neznašanlivosť, netoleranciu, potláčanie základných ľudských práv a slobôd a ktoré by mali znaky diskriminačného konania. V prípade preukázaného porušenia tohto ustanovenia Nájomcom má Prenajímateľ nárok od Nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty, ktorá je dohodou zmluvných strán stanovená vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto).
9. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky alebo za porušenie povinnosti Nájomcu v zmysle ods. 4 tohto článku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR denne počas trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a Nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to desať (10) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy s možnosťou predĺženia zmluvy o ďalších päť (5) rokov, v súlade s ods. 2 tohto článku.
2. Najneskôr 12 (dvanásť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku, je každá zo zmluvných strán oprávnená preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane písomné oznámenie o využití možnosti predĺženia pôvodnej predpokladanej doby nájmu. V takomto prípade sa doba nájmu iba jedenkrát automaticky predĺži o ďalších päť (5) rokov.

Čl. III

Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia

1. Projekt nezaťažuje rozpočet Hlavného mesta a má neziskový charakter. Nájomca sa zaväzuje, že všetky ním získané finančné prostriedky budú použité na prevádzku Mestského centra Stará tržnica, realizáciu jeho programovej náplne, rekonštrukciu a modernizáciu, opravu a údržbu, zakúpenia dlhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku napr. vybavenie, techniku, ostatnú infraštruktúru a ostatné vybavenie Starej tržnice.

[Handwritten signature]

Rekonštrukcia a modernizácia, oprava a údržba ako aj zakúpenie dlhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku budú financované Alianciou z finančných prostriedkov získaných z prevádzky Mestského centra Stará tržnica, z príspevkov, dotácií a darov prispievateľov, darcov a od partnerov projektu. Garantovaná výška takýmto spôsobom vložených finančných prostriedkov predstavuje sumu 120.000 (slovom: stodvadsaťtisíc) EUR za rok vrátane DPH (t.j. 12 kalendárnych mesiacov). Podiel prostriedkov alokovaných na rekonštrukciu, investície, modernizáciu musí kumulatívne počas celej doby nájmu tvoriť minimálne 70 percent z celkového objemu garantovanej výšky vložených finančných prostriedkov.

- Rekonštrukciou sa rozumejú také zásahy do hmotného majetku Starej tržnice, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.
- Modernizáciou sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku a nehmotného majetku Starej tržnice o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.
- Pod pojmom investícia sa v zmysle tejto zmluvy rozumie okrem rekonštrukcie a modernizácie aj také zhodnotenie majetku Starej tržnice, kde sa odstraňuje čiastočné fyzické opotrebovanie alebo poškodenie za účelom uvedenia majetku do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania hmotného majetku. Uvedením do prevádzkyschopného stavu sa rozumie aj vykonanie opravy aj s použitím iných než pôvodných materiálov, náhradných dielcov, súčastí alebo technológií. Pod pojmom investícia sa rozumie aj spomalenie fyzického opotrebovania, predchádzanie jeho následkom a odstránenie závad.

V prvý rok nájmu sa garantovaná výška alokovaných finančných prostriedkov (120.000,- EUR vrátane DPH ročne – slovom stodvadsaťtisíc) prepočíta alikvotne v závislosti od začiatku trvania nájmu.

V prípade, ak Nájomca nealokuje v priebehu kalendárneho roka sumu minimálne 120.000,- EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH do rekonštrukcie a modernizácie, opravy a údržby, zakúpenia dlhodobého hmotného investičného majetku a drobného hmotného majetku Starej tržnice, zaväzuje sa rozdiel medzi takto alokovanými finančnými prostriedkami a sumou 120.000,- EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH uhradiť na účet Prenajímateľa.

Finančné prostriedky, ktoré bude povinný Nájomca uhradiť Prenajímateľovi v zmysle vyššie uvedeného v tomto odseku, uhradí vždy do 31.1. roka nasledujúceho po roku kedy takýto dlh Nájomcu voči Prenajímateľovi vznikol.

Kontrolu plnenia bude jedenkrát za pol roka zabezpečovať Správna rada.

Pre vylúčenie pochybností je Nájomca oprávnený alokovať v danom roku finančné prostriedky prevyšujúce sumu 120 000 EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH, čiastka prevyšujúca sumu 120 000 EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH schválená Správnu radou sa započíta do nasledujúcich rokov (ďalej len „Prenesená suma“). V prípade započítania Prenesenej sumy do nasledujúcich rokov je Nájomca povinný alokovať zostávajúcu časť vždy do výšky 120 000 EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH ročne.

2. Prenajímateľ na požiadanie, vždy na osobitný prípad jednotlivo, splnomocní Nájomcu na zastupovanie v konaniach podľa zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom

poriadku
na zabe
poskytn
povolen
účelom
a dokon
zabezpe

3. Správnu
hmotné
stodva
predch
Správnu
oprave
rozhoč

4. Nájom
výške

5. Nájom
nájom
nájom
kód 1
prípí

6. V pr
nájo

7. Zml
do
kaž
zák

8. Na
pre

9. Ná
sp
ob
ná
di
ic
v.

10.

majetku
ískaných
v, darcov
ančných
DPH (t.j.
vestície,
percent

poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej ako „Stavebný zákon“) pre účely nevyhnutné na zabezpečenie rekonštrukčných prác v Starej tržnici. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných súhlasov, povolení a stanovísk pri zabezpečovaní rekonštrukčných prác Starej tržnice Nájomcom. Za týmto účelom sa Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť všetky potrebné informácie, podklady a dokumentáciu potrebnú pre účely akéhokoľvek konania, ktoré bude nevyhnutné na zabezpečenie plnenia účelu nájmu a rekonštrukčných prác podľa tejto Zmluvy.

ré majú
i alebo
zámenu

najetku
ahoval,
etku sa
spolu s

trukcie
istočné
u do
osť a
avu sa
dných
alenie

3. Správna rada rozhoduje o rekonštrukcii, modernizácii, oprave, údržbe a zakúpení dlhodobého hmotného a drobného hmotného majetku do garantovanej výšky 120.000 (slovom: stodvadsaťtisíc) EUR za rok vrátane DPH v súlade s článkom III ods. 1 tejto Zmluvy po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. Majetok odsúhlasený podľa tohto ustanovenia Správnu radou sa stáva majetkom Prenajímateľa v prípade ak o rekonštrukcii a modernizácii, oprave a údržbe ako aj zakúpení dlhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku, rozhodla Správna rada po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.

4. Nájomné je v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1,- EURO ročne (slovom: jedno euro) vrátane DPH.

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné ročne, za každý začatý kalendárny rok nájmu, vždy najneskôr do 31.12. každého príslušného kalendárneho roka späťne (t.j. prvé nájomné je splatné dňa 31.12.2013), na číslo účtu vedeného v ČSOB, a.s., číslo účtu 25828453, kód banky 7500, VS 788022513 Platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

6. V prípade ak nájom skončí v priebehu kalendárneho roka, pomerná časť nájomného sa nájomcovi nevracia.

EUR
vania

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

EUR
ržby,
štarej
mou

8. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje vykonávať správu (na vlastné náklady) predmetných nehnuteľností tak, aby vlastníkovi nevznikla žiadna škoda.

vyššie
dlh

9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku a meranie všetkých služieb spojených s nájomom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu, a to samostatnými zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto služieb do 30 dní odo dňa prevzatia budovy Nájomcom a kópie týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za nesplnenie každej podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 17,- EUR za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a Nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.

dky
úca
sa
nej
šky

10. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť pri prehlásení tel. liniek, dodávok tepla, elektriny a plynu a súčinnosť pri namontovaní meračov v priestoroch, ktoré užívajú osoby podľa čl. I ods. 4. Nájomca je oprávnený vystaviť Prenajímateľovi faktúry za poskytnutú dodávku služieb za osoby uvedené v článku I ods. 4 tejto Zmluvy na základe namontovaných meračov, a to do 15 dní po uplynutí kalendárneho mesiaca, za ktorý boli tieto služby poskytnuté.

na
om

Čl. IV Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať Nájomcovi predmet nájmu na riadne užívanie a v stave, ktorý je Nájomcovi známy,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom. Takisto je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi súčinnosť pri naplňaní predmetu a účelu tohto nájmu, na ktoré sa v tejto Zmluve zaviazal, a súčinnosť podľa článku III ods. 10,
 - c) bez zbytočného odkladu poskytnúť Nájomcovi súčinnosť a všetky potrebné doklady, informácie a súhlasy nevyhnutné na účely konaní podľa Stavebného zákona alebo akéhokoľvek iného právneho predpisu za účelom realizácie rekonštrukčných prác a revitalizácie Starej tržnice v súlade s účelom tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a je oprávnený vykonať kontrolu, či Nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Pri realizácii svojho práva podľa tohto ustanovenia sa Prenajímateľ zaväzuje písomne vopred Nájomcu informovať o svojom úmysle vykonať kontrolu a vopred si s Nájomcom dohodnúť dátum a čas realizácie kontroly tak, aby nedošlo k narušeniu prevádzky Mestského centra Stará tržnica nad mieru nevyhnutnú na účely vykonania kontroly.
3. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a takým spôsobom, aby svojou činnosťou neporušoval práva tretích osôb a príslušné právne predpisy,
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu a rozsah rekonštrukčných prác (v súlade so Stavebným zákonom), ktoré má Nájomca vykonať pri naplňaní predmetu a účelu nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - c) neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; pre vylúčenie všetkých pochybností zmluvné strany prehlasujú, že toto ustanovenie sa nevzťahuje na užívanie predmetu nájmu tretími osobami vo forme nájmu/podnájmu v súlade s účelom nájmu podľa čl. I ods. 7 a 8 tejto Zmluvy, s ktorým Prenajímateľ vyjadruje svoj výslovný súhlas,
 - d) riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby,
 - e) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - f) zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie,
 - g) znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie plánovanej rekonštrukcie predmetu nájmu bez akýchkoľvek finančných nárokov voči Prenajímateľovi z titulu obmedzenia užívania predmetu nájmu,
 - h) umožniť vykonanie kontroly podľa bodu 2 tohto článku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu začatia nájmu spíšu písomný protokol, ktorý bude podpísaný zástupcami obidvoch zmluvných strán. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní Nájomcovi (ďalej len „Preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do šesťdesiatich (60) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto

Zmluvy
nehnuté
v dvoch
bude zc
ako aj
predme
nájomu,
predme

6. Zmluvi
roky (c
rekonš
Mestsk
potreb
iniciac
s ustar
minim
prevác
článku
Nájon
upratc

7. Zmlu
hlavn

8. Zmlu
strate
tržni
Pren
rada
rady
prac
mus
roz
form
a)
b)
c)
d)
e)

9. Z
v
tr
n
r

10. Z

Zmluvy. Preberací protokol vyhotoví Prenajímateľ prostredníctvom oddelenia správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou Preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do troch (3) dní po poslednom dni nájmu, v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi.

Nájomcovi

Zmluvou
ine a včas
ktoré sa

doklady,
na alebo
ch prác

vykonať
n v tejto
písomne
jomcom
Mestského

aj hlavy

m, aby

ch prác
predmetu

nného
ajú, že
forme
torým

ti pri

žuje
liaru,

anie
voči

jmu
kol
ol")
dňa
jto

6. Zmluvné strany sa dohodli na iniciačnej/skúšobnej prevádzke predmetu nájmu v trvaní dva (2) roky od uzatvorenia tejto Zmluvy, počas ktorej budú realizované základné nevyhnutné rekonštrukčné a zariadenia práce na predmete nájmu a počas ktorej bude programová náplň Mestského centra Stará tržnica realizovaná v dočasne redukovanej podobe, a to vzhľadom na potrebu vstupných investícií a zabezpečenia plnej prevádzkyschopnosti predmetu nájmu. Táto iniciačná prevádzka nebude mať vplyv na povinnosť Nájomcu investovať v súlade s ustanovením čl. III ods. 2 tejto Zmluvy do rekonštrukčných prác na Starej tržnici sumu minimálne 120.000,- EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH ročne. Počas iniciačnej prevádzky sa Prenajímateľ, v prípade záujmu o užívanie predmetu nájmu v súlade s ods. 12 tohto článku, zaväzuje nad rámec podmienok uvedených v ods. 12, uhradiť všetky náklady, ktoré Nájomcovi v tejto súvislosti vzniknú (najmä náklady na ozvučenie, bezpečnostnú službu, upratovanie a energie).

7. Zmluvné strany sa dohodli, že štruktúru fungovania Mestského centra Stará tržnica určujú tri hlavné oblasti:

- mestská kultúra
- trhy
- služby.

8. Zmluvné strany sa dohodli na vytvorení 7-člennej Správnej rady, ktorá bude plniť funkciu strategického orgánu prijímajúceho zásadné rozhodnutia o smerovaní Mestského centra Stará tržnica a je vytvorená zo 4 zástupcov Nájomcu (určených Nájomcom) a 3 zástupcov Prenajímateľa (schválených Mestským zastupiteľstvom na základe návrhu primátora). Správna rada sa bude schádzať pravidelne, minimálne raz za tri (3) mesiace. Prvé zasadnutie Správnej rady, na ktorom bude zvolený aj Riaditeľ Mestského centra Stará tržnica, sa uskutoční do 30 pracovných dní odo dňa prebratia budovy Nájomcom. Mimoriadne zasadnutie Správnej rady sa musí uskutočniť do 15 kalendárnych dní na žiadosť ktoréhokoľvek jej člena. Správna rada rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých svojich členov. Správna rada prijíma rozhodnutia formou písomných uznesení. Právomoci Správnej rady sú:

- a) schvaľovanie programového smerovania Mestského centra Stará tržnica,
- b) schvaľovanie plánu činnosti a správy o činnosti,
- c) schvaľovanie rozpočtu a správy o hospodárení,
- d) rozhodovanie o využití finančných prostriedkov,
- e) rozhodovanie o rekonštrukcii predmetu nájmu a zakúpení vybavenia, techniky, a ostatnej infraštruktúry.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že zabezpečenie riadenia a chodu Mestského centra Stará tržnica, vrátane výkonu rozhodnutí Správnej rady bude zabezpečovať Riaditeľ Mestského centra Stará tržnica, ktorý bude zároveň projektovým manažérom celého projektu centra. Riaditeľ je nominovaný Nájomcom, pričom jeho menovanie a odvolanie podlieha schváleniu Správnej rady.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude každoročne (do 30.06. každého nasledujúceho

kalendárneho roka) vyhotovovať a zverejňovať výročnú správu o svojej činnosti a správu o hospodárení pri naplňaní účelu nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje umožniť členom Správnej rady nahliadať do podkladov súvisiacich s rekonštrukčnými prácami, vrátane účtovníctva a to najmä v rozsahu súvisiacom s plnením dohodnutého záväzku preinvestovať minimálne 120.000,- EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH ročne, ale aj nad tento rámec. Nájomca sa zaväzuje vyhotovovať kópie týchto podkladov pre potreby Prenajímateľa.

11. Nájomca sa zaväzuje prevziať všetky záväzky vyplývajúce z doteraz riadne zmluvne dohodnutých podujatí, vzťahujúce sa na predmet tejto Zmluvy, uzatvorené Bratislavským kultúrnym a informačným strediskom, ktorých zoznam tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy.

V prípade porušenia svojich záväzkov uvedených v tomto odseku zaväzuje sa Nájomca uhradiť Prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty sumu 2.000 EUR za každé takéto porušenie osobitne, vždy do troch (3) dní nasledujúcich po dni kedy malo podujatie v zmysle vyššie uvedeného v tomto odseku začať.

12. Zmluvné strany sa dohodli na spolupráci pri spoločnom užívaní predmetu nájmu. Nájomca podľa programovej štruktúry, v súlade s dramaturgiou centra a v súlade s príslušnými právnymi predpismi týkajúcimi sa organizovania kultúrnych, spoločenských a vzdelávacích podujatí (vrátane trhov a búr) umožní pre potreby Prenajímateľa (alebo jeho rozpočtových a príspevkových organizácií) bezodplatné využitie predmetu nájmu na organizovanie neziskového podujatia 2-krát za mesiac počas obdobia plnej prevádzky a to vždy 1 deň na akcie a 1 ďalší deň na prípravu/ukončenie akcie. V tejto súvislosti Nájomca poskytne Prenajímateľovi bezodplatne priestor pre akciu, ako aj štandardné služby spojené s akciou a to: existujúce ozvučenie s jedným zvukárom, bezpečnostnú službu počas trvania akcie s dvomi ľuďmi, upratanie (vyčistenie) priestorov po akcii a súvisiace energie (elektrina, plyn, vodné a stočné). Podľa vzájomnej dohody zmluvných strán v prípade nadštandardných požiadaviek sa Prenajímateľ zaväzuje bezodkladne uhradiť Nájomcovi tieto náklady navyše. V lehote najmenej šesť (6) mesiacov (alebo podľa dohody zmluvných strán) má Prenajímateľ právo na výber termínu uskutočnenia tejto akcie, podľa vlastného výberu, snažiac sa rešpektovať programovú štruktúru schválenú Správnu radou. V opačnom prípade má Prenajímateľ právo na výber z ponuky voľných dní/termínov podľa aktuálnej programovej náplne a v súlade s dramaturgiou centra. Prenajímateľ bude mať zároveň k dispozícii aj ponuku ďalších voľných termínov pre využitie predmetu nájmu za rovnakých podmienok ako pre ostatné nekomerčné subjekty (t.j. bezodplatný nájom, ale s plnou úhradou energií a služieb spojených s týmto podujatím), to všetko za podmienky, že bude zachovaný nevyhnutný počet komerčných podujatí realizovaných v predmete nájmu a zároveň toto podujatie/podujatia budú otvorené verejnosti s bezodplatným vstupom. V prípade, že Prenajímateľ bude vyberať vstupné, môže byť toto použité buď na účely Mestského centra - Stará tržnica alebo, ak tak vopred rozhodne Správna rada, na nadačné, resp. dobročinné aktivity.

Prenajímateľ je pri nahlásení termínu podujatia povinný uviest' Nájomcovi najmenej tieto údaje: názov podujatia, termín podujatia, termín prípravy alebo upratania po podujatí, ak tento deň požaduje, približný začiatok podujatia, popis podujatia a približný počet účastníkov podujatia.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- Prenajímateľ nadobudne výlučné vlastníctvo k technickému a funkčnému zhodnoteniu Starej tržnice bez potreby investícií z vlastného rozpočtu Prenajímateľa,
- projektom Mestského centra Stará tržnica nebude dotknuté výlučné vlastníctvo nehnuteľnosti Prenajímateľa, ani práva z existujúcich vecných bremien, či súvisiace

14. Zmlu
a par
(v ko
budú
pred
finan
Pred
atrak
v tro

15. Zml
oprá
zo z
mes
Bra
Doz
ju i
SR
prá

Dozor

a)

b)

c)

d)

e)

f)

a správu
umožniť
ii, vrátane
investovať
nad tento
mateľa.

zmluvne
slavským
hu tejto

uhradiť
osobitne,
edeného

Nájomca
ávny
odujúť
štových
ovanie
a akcie
ateľovi
stujúce
ud'mi,
očné).
ek sa
menej
výber
movú
výber
rgiou
v pre
(t.j.
i), to
lujati
nosti
toto
ivna

ieto
nto
kov

riu

vo
ce

práva Prenajímateľa (kancelárie mestského kontrolóra, Dobrovoľníckeho centra a spoločná pasáž),

- dôjde k oživeniu a obnoveniu významu Starej tržnice prostredníctvom organizovania trhov, rozvoja mestskej kultúry a služieb tak pre obyvateľov hlavného mesta SR Bratislavy, ako aj pre návštevníkov,
- dôjde k zachovaniu pôvodných funkčných charakteristík budovy v nadväznosti na bezprostredné okolie (hlavný komunikačný a manipulačný vchod z Námestia SNP a služobné vchody z Kloboučníckej a Nedbalovej ulice a pod.) najmä za účelom zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov. Nájomca je v súčinnosti s Prenajímateľom povinný označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude prostredníctvom svojich členov, podporovateľov a partnerov zabezpečovať masívnu a efektívnu propagáciu samotného predmetu nájmu (v kontexte histórie, spoločenských a sociálnych väzieb ako aj súčasnosti a plánovanej budúcnosti), činnosti Mestského centra Stará tržnica, ako aj Hlavného mesta SR Bratislavy, a to pred domácou a zahraničnou laickou aj odbornou verejnosťou, bez akýchkoľvek nárokov na finančné a personálne zabezpečenie zo strany Prenajímateľa, ale v spolupráci s Prenajímateľom. Predmet nájmu bude prezentovaný ako historické a v budúcnosti živé moderné kultové atraktívne miesto v centre Hlavného mesta členskej krajiny EÚ, ležiacej na Dunaji v trojuholníku metropol Viedeň, Budapešť a Bratislava.

15. Zmluvné strany sa dohodli na vytvorení Dozornej rady ako kontrolného orgánu, ktorý je oprávnený dozerať na všetku činnosť Mestského centra Stará tržnica. Dozorná rada je zložená zo zástupcov všetkých poslancov klubov a platforiem Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy. Návrhy na členov Dozornej rady predloží primátor hlavného mesta SR Bratislavy Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy na schválenie. Členovia Dozornej rady si zo svojho streda volia predsedu, ktorý riadi činnosť Dozornej rady a zvoláva ju podľa potreby. Dozorná rada predkladá polročne Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy informáciu o svojej činnosti. Dozorná rada je oprávnená pre výkon svojich právomocí využiť pri odborných témach aj prizvané osoby.

Dozorná rada má najmä nasledujúce kompetencie a povinnosti:

- a) kontrolovať hospodárenie Mestského centra Stará tržnica,
- b) kontrolovať plnenie nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislavou a občianskym združením ALIANCIA STARÁ TRŽNICA,
- c) kontrolovať realizáciu programovej náplne Mestského centra Stará Tržnica,
- d) má právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa rekonštrukcie opravy, údržby, zakúpenia majetku a užívania priestorov Starej tržnice,
- e) preskúmať všetky účty týkajúce sa rekonštrukcie, opravy, údržby, zakúpenia majetku a užívania priestorov Starej tržnice,
- f) na požiadanie kedykoľvek vstupovať do priestorov Starej tržnice.

Čl. V
Ukončenie nájmu a odstúpenie od Zmluvy

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby uvedenej v Čl. II tejto Zmluvy.
 2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou, alebo písomným odstúpením od Zmluvy.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca opakovane závažne porušuje podstatné zmluvné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to najmä v prípade ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - b) Nájomca mešká s úhradou nájomného alebo inej platby podľa tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) kalendárnych dní,
 - c) Nájomca si nesplní povinnosť alokovať 120.000,- EUR (slovom: stodvadsaťtisíc) vrátane DPH ročne na rekonštrukciu a modernizáciu, opravu a údržbu, resp. zakúpenie dlhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku Starej tržnice v súlade čl. III tejto Zmluvy,
 - d) Nájomca neuhradí na účet Prenajímateľa finančné prostriedky v termínoch a výškach uvedených v čl. III ods. 1 tejto Zmluvy,
 - e) Nájomca opakovane poruší svoju povinnosť v zmysle čl. I ods. 4 tejto Zmluvy, čl. I ods. 5 tejto Zmluvy a čl. I ods. 6 tejto Zmluvy,
 - f) Nájomca si nesplnil povinnosť sprístupňovania informácií (ako napr. zverejnenie správy o činnosti, správy o hospodárení a ďalšie podľa tejto Zmluvy).
- a to napriek predchádzajúcemu preukázateľne doručenému písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy, ak Prenajímateľ opakovane závažne porušuje podstatné zmluvné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to v prípade ak:
 - a) Prenajímateľ preukázateľne neposkytne Nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú k zabezpečeniu prevádzky Mestského centra Stará tržnica a k zabezpečeniu a realizácii rekonštrukcie Starej tržnice,
 - b) predmet nájmu nie je dlhodobý, bez zavinenia zo strany Nájomcu, spôsobilý prevádzky v zmysle tejto Zmluvy,a to napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany Nájomcu.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípadoch odstúpenia od Zmluvy v zmysle ods. 3 a ods. 4 tohto článku sa Zmluva ruší dňom kedy takýto prejav vôle bol v písomnej forme doručený druhej zmluvnej strane.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zmluvná strana môže vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodov v nasledovnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane:
 - a) Prenajímateľ s výpovednou lehotou dvanásť (12) mesiacov,
 - b) Nájomca s výpovednou lehotou tri (3) mesiace.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia Zmluvy:
 - a) podľa ods. 4 a ods. 6a) tohto článku alebo písomnou dohodou je povinný Prenajímateľ uhradiť Nájomcovi všetky do tohto času nezapočítané alokované finančné prostriedky.
 - b) podľa ods. 3 a ods. 6b) tohto článku Nájomcovi nevzniká nárok na úhradu nezapočítaných

alokov
Nezapo
a)
b)
Nárok
vtedy,
schvále
Pre vy
Správr
ukonče
8. V písom
ukonče
bola pí
1. Všetky
Zmluv
považe
a)
b)
c)
2. Táto
V roz
v bud
všeob
3. Ak b
alebo
ustan
zbytc
ustar
4. Zml
a dvo
5. Zml
vyja
6. Túto
Nájomr

alokovaných finančných prostriedkov.

Nezapočítanými alokovanými finančnými prostriedkami sa rozumie súčet týchto položiek:

- a) suma vynaložená nad rámec alikvotnej časti investícií vo výške 120.000 EUR (slovom: sto dvadsaťtisíc) vrátane DPH ročne, zodpovedajúca skutočnej dobe nájmu (doba od momentu začatia nájmu podľa tejto Zmluvy do momentu predčasného skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy) a
- b) suma Prenesených finančných prostriedkov.

Nárok na úhradu Nezapočítaných alokovaných finančných prostriedkov vzniká Nájomcovi len vtedy, ak boli tieto finančné prostriedky na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa schválené Správnou radou.

Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že investície a/alebo majetok schválený Správnou radou bez súhlasu Prenajímateľa, ktorý nie je pevnou súčasťou Starej tržnice, sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nestáva majetkom Prenajímateľa.

8. V písomnej dohode o ukončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň ukončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

Čl. VI

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Všetky oznámenia, žiadosti a iná komunikácia vyžadovaná alebo inak zamýšľaná v zmysle tejto Zmluvy má byť písomná a bude doručená jedným alebo viacerými spôsobmi a bude sa považovať za riadne doručení:

- a) ak bola doručená osobne, momentom prijatia alebo odmietnutia na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy,
- b) ak bude doručená zasielateľskou službou, prijatím alebo odmietnutím na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy,
- c) v prípade Prenajímateľa v deň jej prijatia v podateľni Prenajímateľa.

2. Táto Zmluva sa bude riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. V rozsahu prípustnom slovenským právom budú všetky spory, ktoré vzniknú v súčasnosti alebo v budúcnosti na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou s konečnou platnosťou vyriešené všeobecným slovenským súdom.

3. Ak bude ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy v akomkoľvek rozsahu vyhlásené za neplatné alebo nevymožiteľné, nebude to mať vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy a všetky ostatné ustanovenia Zmluvy sa budú považovať za platné a vymožiteľné a zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na významovo čo najbližších náhradných vymožiteľných ustanoveniach.

4. Zmluva sa vyhotovuje v ôsmich (8) vyhotoveniach, z toho šesť (6) vyhotovení pre Prenajímateľa a dve (2) vyhotovenia pre Nájomcu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali a porozumeli jej obsahu a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez nedorozumení, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

6. Túto Zmluvu je možné meniť iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou

písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho následnom prevzatí Nájomcom. Pre nadobudnutie účinnosti musí byť zmluva zverejnená na webovej stránke Prenajímateľa v zmysle ustanovenia §47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. Prílohy:

- 1.) vyznačenie priestorov Starej tržnice, ktoré nie sú predmetom užívania/nájmu v zmysle čl. I ods. 4 tejto Zmluvy,
- 2.) programová náplň Mestského centra - Stará tržnica,
- 3.) zmluvne dohodnuté podujatia vzťahujúce sa na predmet tejto Zmluvy, uzatvorené Bratislavským kultúrnym a informačným strediskom,
- 4.) stanovy občianskeho združenia ALIANCIA STARÁ TRŽNICA vrátane dodatku č.1,
- 5.) potvrdenie o pridelení IČO ALIANCIA STARÁ TRŽNICA – občianske združenie,
- 6.) potvrdenie o zvolení štatutárneho zástupcu Nájomcu.

21.06.2013

21.06.2013

V Bratislave dňa
Prenajímateľ

V Bratislave, dňa
Nájomca

.....
doc. RNDr. Milan Ftáčnik CSc.
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Gábor Bindics
predseda



Mestské centrum Stará tržnica

Programová náplň

Cieľom pri vytváraní programovej náplne priestoru bolo vytvoriť mestské centrum, ktoré by poskytovalo služby širokej verejnosti. Pri vytváraní programovej náplne sme vychádzali z histórie budovy a účelu, na ktorý bola postavená i z aktuálnej spoločenskej situácie v Bratislave a problémov, s ktorými sa stretáva.

Pri plánovaní sme zohľadnili aj požiadavku, aby priestor mohol slúžiť na multifunkčné účely: na jednej strane poskytuje možnosť usporiadania plnohodnotných trhov, ale môže sa tiež premeniť na priestor pre usporiadanie koncertov, konferencií, divadelných predstavení a pod. Je to dôležité najmä z hľadiska dlhodobej udržateľnosti, aby budova mohla slúžiť meniacim sa trendom – ak je treba, 7 dní v týždni dokáže fungovať ako tržnica, prednášková sála alebo miesto pre tanečné podujatia.

Na základe tejto analýzy Aliancia dospela k štruktúre, v ktorej činnosť centra stojí na troch pilieroch, a tými sú:

- Trhy
- Mestská kultúra
- Služby

Primárnym cieľom je, aby sa využitím technológií 21. storočia Stará tržnica stala stretávacím bodom kultúry v meste, pričom je otvorená rôznym vekovým skupinám a poskytuje početné služby obyvateľom a návštevníkom mesta.

1. Trhy

Cieľom je vrátenie trhov do priestorov Starej Tržnice, obnovenie tradície trhov, ktoré sa kedysi konali ako v interiéri, tak aj v exteriéri tržnice. Trhy v Starej Tržnici majú byť alternatívou voči komplexom nákupných centier, popri kultúre gastronomickej predstavujú aj iné formy kultúry.

V tržnici sa budú konať najmä dva typy trhov, a to:

- Potravinové a remeselné trhy (potravinové trhy, Slow Food Trhy *dobrých, čistých a férových potravín* a podobné). Potravinové trhy vytvoria v prvom rade priestor pre farmárov a malovýrobcov

57

potravín, ktorí budú môcť svoje produkty predávať a ku klientom (konzumentom) sa budú môcť priblížiť aj prostredníctvom sprievodných podujatí (prednášky, workshopy, besedy, edukačné aktivity pre všetky vekové kategórie).

Potravinové trhy otvoria brány nie len do blízkeho okolia Bratislavy (Záhorie, malé Karpaty, Žitný Ostrov), ale aj do vzdialenejších regiónov Slovenska, ba aj za hranice susedných štátov (napr. Kraj Győr-Moson-Sopron; Kraj Vas/ Maďarsko; Spolková krajina Burgenland; Spolková krajina Dolné Rakúsko a Spolková krajina a mesto Viedeň/Rakúsko; Juhomoravský kraj, Kraj Vysočina a mesto Brno/Česká republika).

- **Dizajnové trhy a burzy** zahŕňajú rozličné formy nepotravinových trhov, ako sú napríklad burzy módnych a dizajnových výrobkov a doplnkov, burzy kníh, bicyklov, blšie trhy, burzy starožitností, kvetinové trhy, remeselné burzy, charitatívne trhy, Dobrý trh, Urban Market, Vianočné trhy a podobné.

Počas trhov sa z dôvodu zvýšenia ich atraktivity a pridanej hodnoty budú konať aj sprievodné podujatia k trhom, ako sú napríklad:

- Tematické workshopy (kurzy varenia, workshopy remeslenej výroby, a pod.)
- Tematické prednášky a diskusie
- Kultúrny sprievodný program (hudobné, tanečné a iné umelecké vystúpenia)
- Verejné prezentácie a ochutnávky produktov ponúkaných na trhoch
- A iné.

2. Kultúrne a spoločenské podujatia

Stará tržnica bude ponúkať kultúrne a spoločenské podujatia pre všetky vekové kategórie, najviac však pre mladú až strednú generáciu. Väčšina podujatí bude prístupná verejnosti, z dôvodu zabezpečenia ekonomickej udržateľnosti však rátame aj so súkromnými podujatiami pre uzavretú spoločnosť.

Plánované typy podujatí zahŕňajú:

- Diskusie, prednášky, prezentácie, konferencie, workshopy a pod.
- Literárne podujatia (čítačky, prezentácie, autogramiády, a pod.)
- Divadelné predstavenia, tanečné predstavenia, cirkusové predstavenia, performances a pod.
- Hudobné podujatia – koncerty živej aj elektronickej hudby, hudobné performances a pod.
- Premietania audiovizuálnych diel
- Multikultúrne podujatia a podujatia zamerané na prezentáciu nových médií, festivaly a pod.
- Spoločenské podujatia – vyhlasovanie súťaží, odovzdávanie cien a ocenení, módne a iné prehliadky a prezentácie, charitatívne podujatia, podujatia mimovládnych neziskových organizácií a pre ne určené, autogramiády a pod.

Výstavy
architektúry
- Voľnočasné
spoločenské
činnosti, u
(škola var
vylúčené
- Vedecké
- Súkromné
- Iné pod

3. Služby

Tretím p
budove t
a poskyt
pri posk
Pri výbe
program
obmieň
preferen
Aktuáln
predajň
kútik a
umiest
Taktie
defino
Stará t

- Výstavy a vernisáže, výtvarné performances – fotografia, výtvarné umenie, maľba, socha, architektúra, grafický dizajn, ilustrácia, audiovizuálne umenie, novomediálne umenie a pod.
- Voľnočasové aktivity a podujatia, podujatia zamerané na rozvíjanie schopností – večery spoločenských hier, šachové večery, hodiny tanca, divadelná škola, podujatia propagujúce športovú činnosť, umelecké a tvorivé aktivity (dielne, workshopy a pod.), rôzne krúžky na rozvíjanie schopností (škola varenia, škola štrikovania, výmena zručností...), aktivity zamerané pre menšiny, sociálne vylúčené skupiny obyvateľstva, prisťahovalcov a migrantov, deti a rodičov a pod.
- Vedecké a náučné podujatia
- Súkromné podujatia (podujatia neprístupné verejnosti)
- Iné podujatia podľa aktuálnych spoločenských a kultúrnych trendov a preferencií.

3. Služby

Tretím pilierom programovej náplne Starej tržnice sú služby. Znamenajú prenájom priestorov v budove tretím osobám na poskytovanie služieb verejnosti. Pri prenájme týchto priestorov a poskytovaní služieb je Aliancia Stará tržnica, o.z. oprávnená spolupracovať s budúcim nájomcom pri poskytovaní týchto služieb verejnosti..

Pri výbere typov služieb sú zohľadňované aktuálne trendy; ako aj ich súvis s ostatnými časťami programovej náplne a dlhodobá udržateľnosť, je pravdepodobné, že sa budú počas trvania nájmu obmieňať v závislosti od aktuálnej ekonomickej, spoločenskej a kultúrnej situácie a spotrebiteľských preferencií.

Aktuálne plánované služby zahŕňajú napríklad požičovňu bicyklov, reštauračné a pohostinské služby, predajňu, potraviny, informačný bod, jazykovú školu, kaviareň, priestor pre rodiny s deťmi, detský kútik a pod. Súčasťou prenájmu budú aj sklady a iné priestory v suteréne a kancelárie a iné priestory umiestnené na druhom nadzemnom podlaží Starej tržnice podľa potreby a dohody s nájomcom.

Taktiež je možný prenájom priestorov v predmete nájmu (Stará tržnica) aj na iné účely, ako je definované v predošlom odseku, a to ad hoc v súvislosti s programovou náplňou Mestského centra Stará tržnica.

64

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Opis karty majetku

Číslo majetku: OTZ/812/019/1

Stav pri založení karty: Prevzatý aktívny odpisovaný

Názov majetku: BKIS-Nám.SNP 25, St.tržnica, tech.zh.

Stav: Aktívny

Druh majetku: Zverený

Dátum aktual.: 16.01.2014

Dátum obstarania: 15.11.1999

1. útvar - účt.: 1116330000 OTZ - oddelenie technického zabezpečení

Dátum zaradenia: 15.11.1999

2. útvar - evid.: 1116330000 OTZ - oddelenie technického zabezpečení

Spôsob obstarania: prevod

Budova, miest.:

Obstaravacia cena: 10 572 336,81

Zodpovedná osoba: Griščík František

Číslo ZP:

Odpočet z vst. ceny v %:

Čiastka odpočtu:

Evidenčná skupina: 029/2

Budovy - NKP Tech.zhodnotenie

Zaraďovací účet: 0291

Odpisová skupina: 2 Trieda:

Prenájom:

Zverenie:

Vyradenie:

Druh prenájmu: Reagenčný

m.č.:

Dátum vyradenia:

Dátum Od:

D. zverenia:

Predajná cena:

Dátum Do:

Č. zml:

Výška náhrady škody:

Číslo VP:

Výrobné číslo:

Rok výroby:

Zmluvný partner:

Zmluva:

Doklad o obstaraní:

Cyklus odpisu: Mesačný

Stav odpisu: Odpisuje sa

Dát. 1. odpisu: 11/1999 Posl. odpis: 12/2013

Pôv. vst. cena: 10 572 336.81

Odpis. v roku: 211 446.72

Súčet tech. zhod.: 0.00

Akt. vst. cena: 10 572 336.81

Mesačný odpis: 17 620.56

Súčet čiast. vyradenia: 0.00

Odpísané: 2 995 496.78

Odpisová sadzba: 16.67

Zost. cena: 7 576 840.03

Nákladový okruh:

Okruh činností:

Poznámka: Technické zhodnotenie.

Poznámka 2:

Zdroj financovania

Suma

110

Vlastné zdroje

10 572 336.81

Vyhotovil dňa: 27.01.2014

Ing. Mária Pohrebovičová

Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Miletičova 21
821 09 Bratislava

Riešitelia: Ing. Juraj Nagy, PhD.
Ing. Dušan Kudjak

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
IČO:00 60 34 81

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15 / 2014

Vo veci: Stanovenie zostatku hodnoty stavebných častí určených na búranie na objekte Stará tržnica v Bratislave.

V Bratislave 28.1.2014

Počet strán: 21 z toho príloh: 12

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca vyplývajúca z objednávky:

Vypracovanie znaleckého posudku, ktorý stanoví zostatkovú hodnotu stavebných častí určených na búranie (podľa výkazu výmer búracích prác) a zostatkovú hodnotu eskalátorov určených na vyradenie, na objekte Stará tržnica.

2. Účel posudku:

Znalecký posudok bude použitý ako dôkaz o skutočne zostatkovej hodnote stavebných častí určených na v danom mieste a čase.

3. Dátum vyžiadania posudku:

Písomnou objednávkou z 23.01.2014

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 22.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.1 Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objedávka zo dňa 23.01.2014	originál
2	Projektová dokumentácia	kópia
3	Výkaz výmer	originál

5.2 Obstarané znalcom:

Záznam z obhliadky a fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
- Technologické predpisy.
- Vyhláška MŽP 532/2002, ktorou sa upravujú všeobecné technické požiadavky na výstavbu v znení neskorších predpisov.

1. Popis skutočností rozhodujúcich na posúdenie.

Na posudzovanej stavbe boli zástupcom znaleckej organizácie vykonaná miestna obhliadka dňa 22.01.2014 za účelom zistenia skutočného stavu objektu na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.

II. POSUDOK

Predpisy platné pre posudzovaný prípad:

Tvorba cien stavebných prác podlieha určitému legislatívnemu procesu, ktorého vývoj v krátkosti pre objasnenie uvádzam.

Zmluva o dielo v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) § 536 ods. 3 musí obsahovať cenu diela, alebo spôsob jej určenia.

Od 1.4.1996 platí zákon NR SR č. 18/1996 Z.z., o cenách. K zákonu bola vydaná vykonávacia vyhláška MF SR č. 87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Základnou tézou právnej úpravy zákona je princíp voľnej tvorby cien. To znamená, že ceny vznikajú v rámci **trhových vzťahov medzi predávajúcim a kupujúcim, ako akt ich dohody o cene.**

Ceny stavebných prác, vykonávaných na základe zmluvných vzťahov nie sú regulované cenovými orgánmi, t.j. nie sú určené najvyššie prípustné, pevné alebo najnižšie ceny, je to vec dohody.

Dohoda o cene je v zmysle tohto zákona **dohoda o výške ceny alebo dohoda o spôsobe, akým sa cena vytvorí. Podmienkou je však, že tento spôsob musí cenu dostatočne určovať.** Dohoda o cene môže vzniknúť, aj keď kupujúci zaplatí cenu za tovar vo výške požadovanej predávajúcim po prevzatí tovaru.

Pri dohodovaní ceny je dôležité vymedzenie tovaru názvom, jednotkou množstva, kvalitatívnymi a dodacími podmienkami, prípadne aj kódom colného sadzovníka, aby nedošlo k zámene tovaru a tým aj ceny.

Kvalitatívne a dodacie podmienky je možné vyjadriť v „Zmluve o dielo“ aj **platnými STN, smernými cenami a všeobecne dodacími podmienkami cenníkov.**

Povinnosť používania kalkulačných vzorcov pri stanovovaní tržných cien bola zákonom č. 563/1991 Zb. (O účtovníctve) zrušená.

V zmysle § 43d zákona č. 50/1976 v znení neskorších zmien a doplnení (Stavebný zákon) musí stavba po celý čas ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať základným požiadavkám na stavby. Základnými požiadavkami na stavby sú:

- a) mechanická odolnosť a stabilita stavby,
- b) požiarne bezpečnosť stavby,
- c) hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia,
- d) bezpečnosť stavby pri jej užívaní,
- e) ochrana pred hlukom a vibráciami,
- f) energetická úspornosť a ochrana tepla stavby.

Znalec na základe miestnej obhliadky a analýzy podkladov zistil:

Pri miestnej obhliadke bol reálny stav objektu zisťovaný a dokumentovaný fotograficky, prípadne krátkym popisom. Taktiež boli zisťované prípadné vady a nedostatky vykonaných prác.

Po dôslednom preštudovaní zhromaždených podkladov, projektovej dokumentácie s rozsiahlou fotodokumentáciou z priestorov v Starej tržnici a ich porovnaním so skutkovým stavom zisťovaným počas miestnej obhliadky, zachyteným rozsiahlou fotodokumentáciou vyslovujem názor, že na stavebnom diele „Stará tržnica na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.“ vyhotovené v rozsahu tak ako je uvedené v nasledujúcom texte posudku.

ZISTENIA ZNALCA:

Znalec preštudovaním zhromaždenej dokumentácie zisťoval mieru zostatkovej hodnoty stavebných častí určených na búranie na objekte „Stará tržnica na Námestí SNP 25, 811 06 v Bratislave.“

A to boli steny a priečky, omietky, maľby, zasklené konštrukcie z nerezových profilov, oceľový stĺp, dverne krídla na 1.PP, 1NP a 2.NP a dvoch nefunkčných eskalátorov značky Tyssen medzi podlažiami 1.NP a 2.NP. Znalec použil na ocenenie stavebných konštrukcií program CENKROS plus od firmy KROS a.s.

III. ZÁVER

V znaleckom posudku treba posúdiť a zodpovedať na otázku:

Vypracovanie znaleckého posudku, ktorý stanoví zostatkovú hodnotu stavebných častí určených na búranie (podľa výkazu výmer búracích prác) a zostatkovú hodnotu eskalátorov určených na vyradenie, na objekte Stará tržnica.

Odpoveď:

Výpočet opotrebenia						
Kód	Popis	Cena celkom	Vek	Životnosť	Opotrebenie	Celkom
1	2	3	4	5	6	7
HSV	Práce a dodávky HSV	20 380,50 €			%	14 266,35 €
3	Zvislé a kompletné konštrukcie	17 300,51	15	50	30,00%	12 110,36 €
6	Úpravy povrchov	3 079,99	15	50	30,00%	2 155,99 €
PSV	Práce a dodávky PSV	22 934,16				10 194,16 €
714	Akustické a protiotrasové opatrenia	4 833,70	15	30	50,00%	2 416,85 €
762	Konštrukcie tesárske	1 211,61	15	15	100,00%	0,00 €
767	Konštrukcie doplnkové kovové	11 867,51	15	30	50,00%	5 933,76 €
781	Dokončovacie práce a obklady	4 608,89	15	25	60,00%	1 843,56 €
784	Dokončovacie práce - maľby	412,45	15	5	100,00%	0,00 €
M	Práce a dodávky M	76 582,16			%	30 807,51 €
21-M	Eskalátor Thyssen	76 000,00	15	25	60,00%	30 400,00 €
22-M	Montáže oceľových konštrukcií	582,16	15	50	30,00%	407,51 €
Celkom		119 896,83				55 268,03 €
DPH 20%		23 979,37 €				11 053,60 €
SPOLU s DPH		143 876,20 €				66 321,63 €

Zostatková hodnota stavebných častí určených na búranie a zostatková hodnota eskalátorov určených na vyradenie na objekte Stará tržnica sú k dnešnému dňu v hodnote 66 321,63 € Slovom: šesťdesiatšesťtisícristodvadsaťjeden/63 EUR s DPH.

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého posudku a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná
Ing. Juraj Nagy, PhD.

v Bratislave 28.01.2014



Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedajúca za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

REKAPITULÁCIA ROZPOČTU

tržníka

Spracoval:

Dátum: 27. 1. 2014

Popis	Dodávka	Montáž	Cena celkom	Hmotnosť celkom	Suf celkom
Práce a dodávky HSV					
	13 804,538	6 475,963	20 380,501	191,250	0,000
Zvislé a kompletne konštrukcie	13 494,029	3 806,485	17 300,514	176,054	0,000
Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	410,509	2 669,478	3 079,987	15,196	0,000
Práce a dodávky PSV					
	9 603,433	13 119,905	22 723,338	19,477	0,000
Akustické a protiotrasové opatrenia	822,292	4 011,408	4 833,700	0,994	0,000
Konštrukcie tesárske	948,242	54,543	1 000,785	0,304	0,000
Konštrukcie doplnkové kovové	5 393,540	6 473,971	11 867,511	7,709	0,000
Dokončovacie práce a obklady	2 100,045	2 508,844	4 608,889	10,350	0,000
Dokončovacie práce - maľby	341,314	71,139	412,453	0,121	0,000
Práce a dodávky M					
	581,979	76 000,185	76 582,164	0,285	0,000
Elektromontáže	0,000	76 000,000	76 000,000	0,000	0,000
Montáž oceľových konštrukcií	581,979	0,185	582,164	0,285	0,000
Celkom					
	24 089,950	95 596,053	119 686,003	211,013	0,000

Z Á P I S

zo zasadnutia vyrad'ovacej komisie zo dňa 5.2.2014

Dňa 31.1.2014 bola doručená vyrad'ovacej komisii žiadosť o vyradenie časti majetku na objekte Stará tržnica, Nám. SNP 25, Bratislava a znalecký posudok „ďalej len ZP“ ocenenia vyrad'ovaného majetku. Jedná sa o znalecký posudok č. 15/2014 vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, Ing. Jurajom Nagyom zo dňa 28.1.2014.

Z titulu rekonštrukcie sa budú vykonávať búracie práce, ktorých hodnota bola určená ZP vo výške 29.352,62 € s DPH a zároveň bude vyradený hnutel'ný majetok (eskalátory), ako prebytočný a neupotrebitel'ný majetok z dôvodu zmeny funkčného využitia budovy. Hodnota vyrad'ovaných eskalátorov bola stanovená ZP vo výške 36.969,01 € s DPH a vrátane ceny montáže. Celkovo sa hodnota objektu Stará tržnica do ukončenia rekonštrukčných prác zníži o 66.321,63 € s DPH. Následne po ukončení rekonštrukčných prác táto čiastka bude súčasťou hodnoty technického zhodnotenia.

Členovia vyrad'ovacej komisie po preštudovaní doručených podkladov a znaleckého posudku sa zhodli na tom, že uvedený majetok je prebytočný a doporučuje MsZ schváliť vyradenie majetku a ďalej s ním nakladať v zmysle §12, VZN 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy.

Členovia vyrad'ovacej komisie vzali na vedomie, že fyzické vyradenie hore uvedeného majetku bude zabezpečovať oddelenie správy nehnuteľností, referát EIS. Finančné oddelenie bude zabezpečovať účtovné vyradenie za súčinnosti OSN, referátu evidencie, inventarizácie a správy.

Vyrad'ovacia komisia v zložení: Mgr. Martin Katriak-predseda v.r.

Ing. Boris Kotes v.r.

Ing. Živko Peev v.r.

Milena Polinová v.r.

Mgr. Milan Šipoš – neprítomný/ospravedlnený

Lenka Viziová v.r.

Ing. Mária Pohrebovičová-zapisovateľ v.r.

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 10.2.2014

K bodu č. 32

Návrh na vyradenie časti majetku evidovaného na karte majetku budovy Stará tržnica, súpis. č. 101484, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 96 – zastavané plochy a nádvoría, z titulu rekonštrukcie a zmeny funkčného využitia objektu

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** vyradenie časti majetku ako prebytočný v hodnote 66 321,63 Eur na základe znaleckého posudku č. 15/2014, vyhotoveného Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., z karty majetku č. OTZ/812/019/1 budovy Stará tržnica, súpis. č. 101484, nachádzajúcej sa na Námestí SNP č. 25 v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“, parc. č. 96 – zastavané plochy a nádvoría, v zmysle všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Hlasovanie:

prítomní: 6, za: 4, proti: 0, zdržal sa: 2

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 10.2.2014

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

hlavná architektka

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán
Ing. Michal Feik
poradca primátora
TU
- 28193/2014

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS 382/2014
MAG 28185/2014

Vybavuje/linka
Konrad/411

Bratislava
10.02.2014

Vec: Posúdenie plánov na čiastkovú rekonštrukciu národnej kultúrnej pamiatky Stará tržnica na Nám. SNP v Bratislave, predloženú Hl. mestu SR Bratislave v decembri 2013

Základným materiálom pre posudzovanie akýchkoľvek stavebných a architektonických zásahov, ako aj posudzovanie materiálov, vstavieb a úprav technickej infraštruktúry (výtahy, plošiny, vzduchotechnika, inštalácie a pod.) pri čiastkových rekonštrukčných prácach na národnej kultúrnej pamiatke Stará tržnica je Návrh pamiatkovej obnovy Starej tržnice, ktorý spracovala mestská organizácia pamiatkovej ochrany MUOP. Tento materiál slúži na to, aby neboli porušené estetické, konštrukčné a materiálové kvality národnej kultúrnej pamiatky.

Posledné zásahy v interiéri tržnice vstavbami z nerezovo - presklených konštrukcií na prízemí a ochodziach na prvom poschodí považujem za veľkú estetickú záťaž hlavného historického priestoru. Súčasný nájomca tieto postupne odstraňuje a z hľadiska súčasného čo najhospodárnejšieho riešenia plánuje ponechať v tejto podobe zatiaľ len základné deliace konštrukcie po obvode centrálného priestoru.

V súčasnosti môže byť hlavný priestor Starej tržnice len temperovaný, priestory okolo neho orientované do Námestia SNP, do Klobočníckej a Nedbalovej ulice a k nim priľahlé časti hlavného priestoru majú z poslednej rekonštrukcie zabudované podlahové kúrenie. Jeho funkčnosť a funkčnosť kotolne treba posúdiť. Napríklad zmena jednoduchého presklenia na dvojité alebo trojité by zmenila proporciu rámov, resp. aj materiálov rámov a tým aj celkový vzhľad pamiatky a pod. Z pohľadu súčasných tendencií využívania priestorov Starej tržnice celoročne je nevyhnutné spracovať posudok na tepelno-technickú obnovu Starej tržnice. Bol by to záväzný materiál, na základe ktorého by sa v budúcnosti posudzovala kvalita všetkých tepelno-technických riešení, prestavieb, vstavieb a zariadení, ktoré by viedli z hľadiska užívania jej priestorov ku komfortnejšej klíme v letných alebo zimných mesiacoch. Tento posudok vieme v spolupráci so Stavebnou fakultou STU v relatívne v krátkom čase vypracovať, prvé konzultácie s prof. Arch. Dipl. - Ing. Stanislausom Dukátom a prof. Ing. Anton Puškárom, PhD. už na pôde HA prebehli.

Uršulínska 6, I. poschodie, č. dverí 106

TELEFÓN
02/59 35 65 06

FAX
02/59 35 66 09

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
architekt@bratislava.sk

Posúdenie zámerov čiastkovej rekonštrukcie národnej kultúrnej pamiatky Stará tržnica na nám. SNP v Bratislave, predložená Hl. mestu SR Bratislave v decembri 2013:

1. Suterénne priestory

Suterénne priestory boli v rámci rekonštrukcie v polovici 90. rokov sprístupnené verejnosti. Táto situácia nemôže byť súčasným zámerom využívať suterénne priestory len na sklady, technické a pomocné priestory a priestory nevyhnutné pre prevádzku prenajímateľných priestorov okolo hlavného priestoru zásadne zmenená, resp. musí byť reverzibilná. Dôvodov je viac. Hľadá sa koncepcia pamiatkovej ochrany kaplnky sv. Jakuba v jej prepojení na suterénne priestory samotnej budovy Starej tržnice, ako aj suterénne priestory v jej predpolí a riešenie, ako kaplnku bezbariérovu sprístupniť ako expozíciu Múzea mesta Bratislavy počas celého roka. Archeologický nález kaplnky sv. Jakuba na Námestí SNP je možné považovať za výnimočnú vzácnosť na území hlavného mesta, aj z toho dôvodu rozhodlo v minulosti vedenie mesta o dočasnom sprístupnení kaplnky návštevníkom. Toto je ale trvalo nevyhovujúce a mesto uvažuje o iných riešeniach. V súčasnosti vypísala Fakulta architektúry študentskú urbanisticko-architektonickú súťaž „Kaplnka sv. Jakuba – revitalizácia časti Námestia SNP pred Starou tržnicou v Bratislave a prezentácia archeologických nálezov“ v spolupráci s Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky, Mestským ústavom ochrany pamiatok, Hlavným architektom mesta Bratislavy a Alianciou Stará tržnica, v ktorej môžu byť načrtnuté viaceré riešenia.

Podľa predložených projektov by suterénne priestory dočasne nemali byť prístupné verejnosti a osobám mimo zmluvných partnerských strán. Ak tieto priestory budú sprístupnené verejnosti v nejakej časti budovy – napr. sociálne zariadenia plánovanej prevádzky reštaurácie na rohu Nám. SNP a Klobučníckej ulice - je nevyhnutné tieto priestory voči ostatným priestorom v suteréne adekvátne uzavrieť. Podobne treba zvážiť koncept uzavretia, resp. sprístupnenia suterénnych priestorov zo súčasných schodísk a výťahov, ktoré spájajú všetky tri úrovne budovy.

2. Demontáž pohyblivých schodov

Súhlasím s demontážou oboch ramien pohyblivých schodov medzi suterénom a prízemím s provizórnym uzavretím jedného stropného otvoru a so zabudovaním nákladnej pohyblivej plošiny na prepravu nábytku, zariadení a nákladu slúžiacemu na temporálne podujatia v tomto hlavnom priestore do otvoru druhému. Po posúdení technického stavu pohyblivých schodísk je potrebné zvážiť ich dočasné skladovanie priamo v suteréne Starej tržnice a tento majetok neodpisovať.

3. Riešenie vertikálnych konštrukcií oddeľujúcich hlavný priestor od prenajímateľných prevádzok do Námestia SNP, do Klobučníckej a Nedbalovej ulice

Riešenie deliacich konštrukcií, veľkosti a proporcie otvorov a ich výplní medzi prevádzkou a hlavným priestorom musia byť z pohľadu z interiéru centrálného priestoru riešené jednotne, pretože centrálny priestor ohraničujú a v prízemí mu dotvárajú celkový estetický rámec. Pri zmenách súčasného stavu prepojenia do budúcnosti je nevyhnutné rešpektovať

pôvodné historické delenie, proporciu a výplne otvorov. Preto musia byť plánované jednotne a nie jednotlivými prevádzkami resp. ich architektmi. Týka sa to všetkých

zásahov, ako aj mobilných presklení alebo posuvných stien, napr. prezentovaných presklení flexibilne umožňujúcich nielen vizuálne, ale aj fyzické prepojenie s hlavnou halou pri reštaurácii a ďalších prevádzkach. Tak isto musí byť v týchto riešeniach jednotne zohľadnená možnosť optického oddelenia prevádzok počas separátneho užívania hlavnej haly na iné účely ako verejné (trhy a pod.).

4. Architektonické a technické riešenie ostatných deliacich konštrukcií v budove

Aj architektonické a technické riešenie deliacich konštrukcií, veľkostí a proporcie otvorov a ich výplní, a všetky stavebné zásahy – rímsy, preklady, zavesené stropy a pod. v prenajímateľných a ostatných priestoroch (napr. sociálne zariadenia a pod.) musia byť riešené s ohľadom na príslušnosť k historickej kvalite architektúry Starej tržnice jednotne, aby nová architektonická podoba vždy deklarovala príslušnosť ku Starej tržnici. V tom vidím aj základnú hodnotu genia loci, aby tieto prenajímateľné priestory tiež niesli ducha miesta Starej tržnice. Prenajímateľné priestory nie sú ani v Auparku, ani v Centráli alebo v inom obchodnom centre, ale sú vo výnimočnej budove vo výnimočnej mestskej polohe a ich interiér by mal z týchto hodnôt ťažiť. Navyše je to budova verejná vo vlastníctve mesta a ako taká by si mala bez ohľadu na typ prevádzky a nájomcov zachovať v architektúre interiéru jednotný charakter stavebného detailu - nový interiér by mal „žiť“ z ducha miesta, kde sa nachádza. Mobilného zariadenia interiéru sa to netýka, s výnimkou priestoru východu na Nedbalovú ulicu.

5. Architektonické a technické riešenie vstupných priestorov z námestia SNP, do Klobučníckej a Nedbalovej ulice a do pasáže

Vstupné priestory ako výrazná súčasť prevádzkovania budovy Starej tržnice zohrávajú v budúcom architektonicko-prevádzkovom riešení výnimočnú rolu. Do budúcnosti je nevyhnutné im dať pôvodný jednotný charakter – od riešenia podlahy po odhalenie stropov a jednotného riešenia svietidiel a ostatných architektonických detailov. Pretože sa plánuje čiastočné uzavretie východu na Nedbalovu ulicu prenajatím týchto vstupných priestorov, je veľmi dôležité práve vstupnú časť riešiť tak, aby jej výraz korešpondoval s ostatnými vstupmi a aj interiér samotnej prevádzky tejto časti oveľa viac ako v iných priestoroch citlivo reagoval na priestorovú situáciu, v ktorej sa nachádza. Stará tržnica musí ostať fyzicky aj opticky prepojená s Nedbalovou ulicou, je to jedna z jej kvalít v rámci jej ukotvenia v priestore historického centra. Najmä v letných mesiacoch v čase verejných trhov a pod. musí byť cez tento vstup tržnica sprístupnená. Akékoľvek zmeny na podestách a schodišti musia byť prevedené v súlade s pamiatkovou obnovou a vždy umožniť únik z centrálného priestoru. Ak tento vstup nie je nevyhnutný ako únikový, treba to deklarovať v príslušnej dokumentácii.

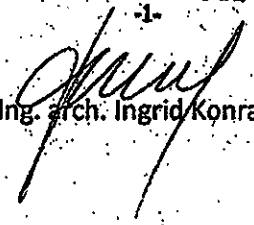
Prepojenie cez pasáž susedného domu je potrebné do budúcnosti oživiť.

6. Farebnosť architektonického a technického riešenia pri rekonštrukcii a prestavbe

Z pohľadu zachovania pôvodnej kvality stavby odporúčam riešiť farebnosť interiéru v kontexte s pamiatkovou ochranou, t.j. pôvodnými farbami interiéru. Nové architektonické stavebné detaily podriaďiť celkovému pôvodnému farebnému charakteru budovy.

S pozdravom

Hlavné mesto SR Bratislava
Hlavná architektka
Primaciálne nám. 8.1
814 09 Bratislava
-1-


Ing. arch. Ingrid Konrad

CO:

Ing. Petra Nagyová-Džerengová - námestníčka primátora Hl. m. SR Bratislavy - 28187/2014

Ing. Ivan Krištof - vedúci Odd. správy nehnuteľností, Magistrát hl. m. SR Bratislavy - 