

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **12. 09. 2019**

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku
v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 10663/34, spoločnosti APIS home, s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

Ing. Ingrid Klučiarová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Ing. Helena Klinčeková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis z obchodného registra
5. Zmluva o výkone správy
6. Kópia z katastrálnej mapy 2x
7. Situácia
8. Ortofotomapa
9. List vlastníctva
10. Stanoviská odborných útvarov magistrátu 7x
11. Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov
12. Návrh nájomnej zmluvy

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom časti pozemku v Bratislave, k. ú. Nivy, registra „C“ parc. č. 10663/34 – ostatné plochy vo výmere 3 m², spoločnosti APIS home, s. r. o., so sídlom Záhradnícka 60, v Bratislave, IČO 47853646, za účelom vybudovania a užívania zdroja úžitkovej vody (studne) ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, za nájomné:

1. 30,00 Eur/m²/rok, za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 90,00 Eur,
2. 19,00 Eur/m²/rok, za obdobie od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 57,00 Eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenej lehote, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku v k. ú. Nivy, parc. č. 10663/34, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, na ktorom spoločnosť APIS home, s.r.o., ako správca garáží a nebytových priestorov v objekte Garáže – Záhradnícka – juh v Bratislave, súpisné číslo 16153, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 10736/2, bude realizovať zdroj úžitkovej vody (studne) využívaný ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, pričom pre vydanie stavebného povolenia na stavbu potrebuje stavebník preukázať k dotknutému pozemku vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dôvodová správa

PREDMET : Nájom časti pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, k. ú. Nivy

ŽIADATEĽ : APIS home, s.r.o. (pred zmenou obchodného mena spoločnosť PRO-GLORIA, s.r.o.)

**Záhradnícka 60
821 08 Bratislava
IČO 47 853 646**

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU registra „C“:

k. ú.	Parc. č.	LV	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom
Nivy	10663/34	797	ostatné plochy	1745 m ²	3 m ²

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta, nie je zverený do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov. Neboli naň uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU:

realizácia zdroja úžitkovej vody (studne), využívaný ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 10736/2.

DOBA NÁJMU : Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu neurčitú.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO :

podľa „Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájomov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremená (tabuľka 100, položka 11 – stavebná činnosť a 16 – pod objektom/stavbou)

1. 30,00 Eur/m²/rok, za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 90,00 Eur,
2. 19,00 Eur/m²/rok, za obdobie od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 57,00 Eur,

SKUTKOVÝ STAV :

V zmysle Zmluvy o výkone správy uzatvorenej dňa 20.11.2016 medzi vlastníckmi garáží a nebytových priestorov v objekte Garáže-Záhradnícka-juh v Bratislave, súpisné číslo 16153, 821 08 Bratislava, ktorí sú zapísaní na liste vlastníctva č. 3009 pre okres Bratislava II, obec Bratislava mestská časť – Ružinov, katastrálne územie Nivy ako vlastníci a spoločnosťou pred zmenou obchodného PRO-GLORIA, s.r.o. Záhradnícka č. 60, 821 08 Bratislava, IČO 47 853 646 na obchodné meno APIS home, s.r.o. ako správcom, vykonáva správu v rozsahu dojednaného v predmetnej zmluve.

Žiadateľ sa obrátil na Hlavné mesto SR Bratislavu so žiadosťou o nájom pozemku registra „C“ parc. č. 10663/34 vo výmere 3 m² k. ú. Nivy, za účelom vybudovania zdroja úžitkovej vody (studne) využívaného ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 10736/2 z dôvodu, že k stavebnému povoleniu potrebuje vzťah k pozemku.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku v k. ú. Nivy parc. č. 10663/34 je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, na ktorom spoločnosť APIS home, s.r.o., ako správca garáží a nebytových priestorov v objekte Garáže – Záhradnícka – juh v Bratislave súpisné číslo 16153 nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 10736/2, bude realizovať výstavbu zdroja úžitkovej vody (studne) využívaného ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, pričom pre vydanie stavebného povolenia na stavbu potrebuje stavebník preukázať k dotknutému pozemku vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti – Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové časti pozemkov v k. ú. Nivy, funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie.
- Stanovisko technickej infraštruktúry – nemá pripomienky k nájmu predmetného pozemku.
- Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene – nájom časti pozemku na účel žiadateľa nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhou ochranou prírody a krajiny. S nájomom pozemku súhlasí.
- Oddelenie dopravného inžinierstva – predmetný pozemok nie je v kolízii s výhľadovým zámerom dopravy uvažovaným v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov. Zároveň uvádza, že pokiaľ vybudovaním studne nedôjde k neprimeranému obmedzeniu verejného priestoru, resp. peších nemá námietky k nájmu požadovaného pozemku.
Poznámka: Upozornenie zapracované do návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 22.
- Oddelenie dopravy - referát cestného správneho orgánu – nevyjadruje sa k nájmu požadovaného pozemku, nakoľko pozemok nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy.
- Oddelenie správy komunikácií – nemá pripomienky k nájmu predmetného pozemku.
- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – neeviduje pohľadávky voči žiadateľovi.
- Oddelenie legislatívno-právne – neeviduje súdny spor voči žiadateľovi.

Starosta mestskej časti Bratislava – Ružinov – súhlasí s nájomom predmetného pozemku. Za podmienok:

- podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, podľa § 47 je nájomca povinný na pozemku na ktorom sa nachádza drevina, sa o ňu starať, najmä starať, naň ošetrovať a udržiavať.
- pri vypracovaní projektovej dokumentácie – zdravotníka, bol vyhodnotený aj typ čerpadla z hľadiska hlukových pomerov, vzhľadom na to, že predmetná stavba – studňa bude umiestnená vo vnútrobloku v tesnej blízkosti bytových domov Klincová ul. a Zeleninárska ul. Zároveň je nájomca povinný v rámci konania predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie oddeleniu životného prostredia Miestnemu úradu Bratislava -Ružinov.

Poznámka: Podmienky sú zapracované v návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 20 a 21.

PRO-GLORIA s.r.o., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, IČO: 47 853 646, DIČ: 2024123112
[1]



MAG0P00QB0QG

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
31-07-2018	
Parcelné číslo	Učíslo s.o.s.
10663/34	50198
Prílohy: 1	Výčíslenie

Referát nájomov, 1. poschodie, č.dverí 114
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Vec: Žiadosť o prenájom pozemku

Touto cestou Vás opätovne po prediskutovaní s pánom inžinierom Pospíšilom žiadame o prenájom pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Parcelné číslo pozemku: 10663/34, katastrálne územie: Nivy, výmera: 1745m². Účel nájmu pozemku je vybudovanie zdroja úžitkovej vody (studne), pre zdroj závlahy zelenej strechy garáží. Výmera požadovaného pozemku 2,25m². Jedná sa garáže na ulici Ružová dolina 7, Bratislava.

Kontaktné údaje žiadateľa:

Ing. David Hriňák
správca
PRO-GLORIA s.r.o.
Záhradnícka 60
821 08 Bratislava
e-mail: spravca@progloria.sk

S pozdravom

PRO-GLORIA s.r.o.
správa bytových domov
Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
IČO: 47 853 646, DIČ: 2024123112
tel: 0915 645 512, e-mail: spravca@progloria.sk

Ing. David Hriňák

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETESlovensky  |  English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 99804/B

Obchodné meno:	APIS home, s. r. o.	(od: 14.02.2019)
Sídlo:	Záhradnícka 60 Bratislava 821 08	(od: 23.07.2014)
IČO:	47 853 646	(od: 23.07.2014)
Deň zápisu:	23.07.2014	(od: 23.07.2014)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 23.07.2014)
Predmet činnosti:	Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností	(od: 23.07.2014)
	Poskytovanie služieb informátora	(od: 23.07.2014)
	Čistiace a upratovacie služby	(od: 23.07.2014)
	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 23.07.2014)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu	(od: 23.07.2014)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb	(od: 23.07.2014)
	Vedenie účtovníctva	(od: 23.07.2014)
	Počítačové služby	(od: 23.07.2014)
	Reklamné a marketingové služby	(od: 23.07.2014)
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom	(od: 23.07.2014)
	Prenájom hnutel'ných vecí	(od: 23.07.2014)
Spoločníci:	Ing. <u>Boris Komár</u> Záhradnícka 60 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08	(od: 14.02.2019)
	Ing. <u>Martin Krupa</u> Námestie hraničiarov 35 Bratislava - mestská časť Petržalka 851 03	(od: 14.02.2019)
Výška vkladu každého spoločníka:	Ing. Boris Komár Vklad: 2 500 EUR (peňažný vklad) Splatené: 2 500 EUR	(od: 14.02.2019)
	Ing. Martin Krupa Vklad: 2 500 EUR (peňažný vklad) Splatené: 2 500 EUR	(od: 14.02.2019)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 14.02.2019)
	Ing. <u>Boris Komár</u> Záhradnícka 60 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08 Vznik funkcie: 23.07.2014	(od: 14.02.2019)
	Ing. <u>Martin Krupa</u>	(od: 14.02.2019)

Námestie hraničiarov 35
Bratislava - mestská časť Petržalka 851 03
Vznik funkcie: 07.12.2018

Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť koná a podpisuje konateľ samostatne.	(od: 23.07.2014)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 23.07.2014)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 10.07.2014 v súlade s ust. § 57, § 105 – § 153 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.	(od: 23.07.2014)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 07.12.2018.	(od: 14.02.2019)
Dátum aktualizácie údajov:	07.08.2019	
Dátum výpisu:	08.08.2019	

[O obchodnom registri SR](#) | [Návod na používanie ORI](#) | [Naša adresa](#) 

Vyhľadávanie podľa : [obchodného mena](#) | [identifikačného čísla](#)
[sídla](#) | [spisovej značky](#) | [priezviska a mena osoby](#)

[Aktuálne zmeny](#) | [Oprava údajov štatutárov](#) | [Kontakty na registrové súdy](#)
[Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR](#) | [Formuláre na podávanie listinných návrhov na zápis do OR](#)

Zmluva o výkone správy

uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZVBaNP“), medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastníci garáží a nebytových priestorov v objekte Garáže-Záhradnícka –juh v Bratislave súpisné číslo 16153, 821 08 Bratislava, ktorí sú zapísaní na liste vlastníctva č. 3099 pre okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. RUŽINOV, katastrálne územie Nivy v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor. Zoznam všetkých vlastníkov tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy na jej konci.

(ďalej len „vlastníci“ ak v zmluve nie je uvedené inak)

a

Správca: PRO-GLORIA, s.r.o.
Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
IČO: 47 853 646
DIČ: 2024123112
IBAN: SK43 0200 0000 0035 3490 5959
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 99804/B
V zastúpení: Ing. Boris Komár, konateľ

(ďalej len „správca“ ak v zmluve nie je uvedené inak)

Článok I.

Predmet zmluvy a vymedzenie niektorých pojmov

1. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov, v rozsahu dojednanom touto zmluvou, na ich účet a v ich mene zriadi a bude vykonávať správu domu súp. č. 16153, na parcele č. 10736/2, nachádzajúceho sa na Záhradníckej ulici v Bratislave (ďalej len „dom“), ktorý je v spoluvlastníctve dole podpísaných vlastníkov zapísaného na liste vlastníctva č. 3099 pre okres: Bratislava II, obec: BA- m.č. RUŽINOV, katastrálne územie Nivy v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.
2. Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní:
 - a) prevádzky, údržby, opráv a udržiavania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
 - b) služieb a plnení spojených s užívaním nebytových priestorov v dome,
 - c) vedenia účtu domu v banke
 - d) vymáhania škôd, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv domu, nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v dome, nedoplatkov na platbách za správu a iných nedoplatkov,
 - e) iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami,
 - f) ďalších činností za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení Zákona príp. iných príslušných právnych predpisov.
3. Správca prevezme správu domu od predchádzajúceho správcu, spoločnosti Bytoservis spol. s r.o., ktorý odovzdá správu domu podľa ust. § 8a ods. 2. zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení tak, že najneskôr v deň skončenia činnosti predloží vlastníkom nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu, odovzdá všetky písomné dokumenty, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia ku dňu skončenia správy a prevedie zostatok majetku

- vlastníkov na účte domu v banke na účet nového správcu po podpísaní preberacieho protokolu.
4. Účtom domu sa na účely tejto zmluvy rozumie osobitný bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy domu.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje zriadiť a vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet správu spoločných častí a spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Správca je povinný úkonmi v mene vlastníkov a na ich účet zabezpečovať najmä:
 - a) údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, v súlade so schváleným plánom údržby a opráv a podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov nebytových priestorov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom),
 - b) plnenia spojené s bývaním, predovšetkým:
 - dodávku elektrickej energie,
 - osvetlenie spoločných priestorov domu,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - atesty hospodárnosti bytového domu a spoločných zariadení bytového domu,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
 - správu fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu za plnenia spojené s užívaním priestorov,
 - poistenie domu,
 - pohotovostnú a havarijnú službu (POHAS)
 - kontrolu a výmenu meracích zariadení v b dome,
 - zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
 - v predpísaných časových intervaloch, v zmysle príslušných platných noriem, revízie vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, a pod.)
3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonať pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri preberaní správy domu a podkladov od vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu nákladov spojených s bývaním, ich inkasovanie a vyúčtovanie v súlade s platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v ods. 2 písm. c/ vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov:
 - ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov,
 - na základe rozhodnutia cenových orgánov (ÚRSO),
 - ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb,
 - ak skutočné výdavky v predchádzajúcom roku prevýšili výšku mesačných preddavkov za rok,
 - ak sa na tom dohodnú vlastníci nebytových priestorov domu.

Každú zmenu zálohového predpisu správca bezodkladne oznámi zástupcovi(om) vlastníkov a nové zálohové predpisy doručí, bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 10 pracovných dní, všetkým dotknutým vlastníkom.
5. V prípade omeškania Vlastníka nebytového priestoru v dome s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy (najmä preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavky na úhrady za plnenia, odmena správcu, nedoplatky zistené pri vyúčtovaní a pod.) je správca oprávnený zaslať Vlastníkovi nebytového priestoru, ktorý je v omeškaní (t.j. dlžníkovi):
 - 1. (prvú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky elektronickou poštou alebo SMS správou
 - 2. (druhú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky poštou, ak dlžná čiastka nebude uhradená na základe 1. (prvej) upomienky.

Upomienky budú dlžníkom zasielané v mesačných intervaloch a budú spoplatnené podľa Sadzobníka služieb správcu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Poplatky za upomienky budú dlžníkom zúčtované v ich vyúčtovaní úhrad za príslušný rok.

V prípade dlžníkov, ktorí neuhradia dlžné čiastky ani na základe 2. (druhej) upomienky, je správca povinný podniknúť ďalšie kroky, ktoré povedú k uhradeniu nedoplatkov. V rámci nich je oprávnený pristúpiť k vymáhaniu dlžných čiastok (pohľadávok) voči týmto dlžníkom súdnou cestou.
6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé nebytové priestory v dome takto:

- a) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:
- poistenie domu,
 - odvod zrážkovej vody.
- :
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 -
 - upratovanie spoločných častí domu,
- V prípade neobývaného priestoru sa náklady rozúčtujú na jednu osobu na celý rok.
- b) na nebytový priestor:
- poštovné poplatky za doručenie,
 - deratizáciu a dezinfekciu,
 - pohotovostnú a havarijnú službu (POHAS).
- c) upomienky, poštovné a náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov neplatiacich vlastníkov hradia neplatiaci vlastníci.
7. Rozúčtovanie služieb podľa bodu 6 správca vykoná najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé nebytové priestory v dome. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom nebytových priestorov správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinný, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
8. Ak správca nepredloží vlastníkom nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 7, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) ZVBNP na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania vo výške 0,03% za každý aj začatý deň omeškania.
- Lehotu na podanie reklamácie k vyúčtovaniu nákladov oznámi správca v doručenom vyúčtovaní. V prípade, ak v tejto lehote vyúčtovanie nebude zo strany vlastníka reklamované, považuje sa za platné a záväzné.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním a počas tejto 30 dňovej lehoty správca neposiela upomienky. Vyrovnanie preplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roka, na základe písomného súhlasu vlastníka nebytového priestoru.
10. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 9. tohto článku alebo podľa ods. 2. čl. III tejto zmluvy je povinný zaplatiť:
- a) úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva, ak vlastníci nerozhodnú o neuplatnení úroku v konkrétnom prípade omeškania,
 - b) správcovi náklady upomienkového konania podľa Sadzobníka služieb správcu a poplatky za vypracovanie podkladov pre súdne konanie podľa skutočných nákladov správcu
 - c) náklady na právne služby spojené s vymáhaním omeškanej platby.
11. Správca je povinný zriadiť pre dom osobitný účet v banke a osobitne viesť a vykazovať hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv domu. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona na ochranu vkladov. Zástupcovia vlastníkov majú právo pasívneho prístupu k účtu za účelom kontroly nakladania s ním. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo svoj prospech, alebo v prospech tretích osôb.
12. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.

13. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv .
14. Pri správe domu je správca povinný:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka nebytového priestoru v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov nebytových priestorov v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa ustanovení článku IV ods. 1,
 - h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa ustanovenia § 15 ZVBNP, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome,
 - j) podať návrh na exekučné konanie,
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a ZVBNP,
 - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
15. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, upratovanie, vrátane služby (ak je zriadená) dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.
16. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov nebytových priestorov v dome.
17. Správca má právo označiť výkon svojej správy v dome svojimi tabuľkami, štítkami či nálepkami a to na viditeľnom mieste domu alebo priamo v dome. Zároveň správca zverejní na informačných tabuliach, resp. na inom vhodnom mieste v jednotlivých vchodoch spravovaného domu všetky potrebné telefonické a iné kontaktné údaje na jednotlivé subjekty, s ktorými budú uzavreté zmluvy o dodávkach základných služieb (elektrina, voda plyn) a tieto kontaktné údaje bude pravidelne aktualizovať.
18. Správca je oprávnený komunikovať s vlastníkmi nebytových priestorov spôsobom, určeným v Článku X tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov nebytových priestorov sú stanovené príslušným zákonom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci nebytových priestorov povinní :
 - a) poukazovať mesačné preddavky a mimoriadne príspevky schválené vlastníkmi do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) poukazovať mesačné preddavky na plnenia podľa ustanovení tejto zmluvy.
 - c) platiť správcovi mesačne odmenu za výkon správy za nebytový priestor, resp. za pivnicu, ktorého

výška sa stanoví vzájomnou dohodou.

3. Platby podľa ods. 2. čl III tejto zmluvy, je vlastník nebytového priestoru povinný poukazovať správcovi mesačne vopred do 15. dňa príslušného mesiaca.
4. Vlastník nebytového priestoru v záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy je povinný písomne alebo e-mailom správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 pracovných dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti s výnimkou lehoty uvedenej v písm. c) tohto odseku alebo od výzvy správcu:
 - a) zmeny vlastníckeho práva k nebytovému priestoru, pričom je vlastník povinný správcovi tieto zmeny hodnoverne preukázať, pokiaľ nevyplývajú z katastrálnej evidencie,
 - b) aktuálnu adresu svojho bydliska, prípadne aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníčkovi doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska) ako aj e-mailovú adresu, ak ju vlastník má zriadenú a rovnako je povinný oznámiť správcovi akékoľvek zmeny týchto kontaktných údajov;
 - c) ďalšie skutočnosti dôležité pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru,
5. Vlastník nebytového priestoru je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak vlastník opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
6. Vlastník nebytového priestoru v dome je povinný:
 - a) na svoje náklady nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí nebytového priestoru v dome prípadne jeho častí a pri inom nakladaní s nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv;
 - b) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho nebytový priestor užívajú,
 - c) nevykonávať úpravy nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome.

V prípade nesplnenia povinností podľa písm. a) a b) tohto odseku je správca oprávnený zabezpečiť splnenie uvedených povinností na náklady dotknutého vlastníka, pričom túto úhradu je správca po predchádzajúcom prerokovaní so zástupcami vlastníkov oprávnený uhradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv a doťažiť predmetnému vlastníčkovi účtovné konto o danú sumu, pričom vlastník je povinný danú sumu uhradiť. V prípade, že predmetnú sumu vlastník neuhradí, vyúčtuje sa mu celý náklad v najbližšom vyúčtovaní ako nedoplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Ak vlastník nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné užívanie nebytových priestorov ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh ktoréhokoľvek vlastníka nebytového priestoru v dome nariadiť predaj nebytového priestoru.
8. Vlastník nebytového priestoru v dome má právo na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Kópie dokumentov je správca oprávnený vlastníčkovi vyhotoviť len v primeranom rozsahu a za úhradu vecných nákladov zo strany vlastníka v zmysle Sadzobníka služieb správcu, ak tieto doklady nie sú zverejnené na webstránke správcu alebo v spoločných priestoroch domu.
9. Vlastníci nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
10. Vlastník nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do nebytového priestoru správcovi alebo zástupcovi vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak

vlastník nebytového priestoru v dome neumožní vstup do nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

11. S prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nebytového priestoru v dome nadobudol nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru v dome. Úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vrátane úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úhrady, ktoré súvisia s vlastníctvom nebytového priestoru budú novému vlastníkovi správcom účtované od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo iných skutočností, na základe ktorých vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k nebytovému priestoru ak z údajov katastra nehnuteľností nemožno vychádzať.
12. Vlastník nebytového priestoru v dome sa zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s vymáhaním jeho dlhu súvisiaceho s neúhradami predpísaného zálohového predpisu a dlhu z vyúčtovania nákladov za spotrebované služby a dlhu do fondu prevádzky, údržby a opráv voči ostatným vlastníkom a tieto dobrovoľne uhradí.
13. Pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv na pokrytie nevyhnutných nákladov na opravy, odborné prehliadky a skúšky, správca môže od vlastníkov žiadať jednorazovú dotáciu alebo zvýšenie príspevku do fondu. Vlastníci sú v takom prípade povinní hlasovať a prijať také opatrenie na schôdzi a dohodnúť sa na výške jednorazového príspevku alebo na uskutočnení inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu, ktorým tento stav napravia. Tým nie je dotknutá povinnosť správcu podľa čl. II ods. 16 tejto zmluvy.
14. V prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku domu, vlastníci sú povinní znášať sankcie uložené dodávateľom služby alebo iným orgánom verejnej správy alebo súdom.
15. Vlastníci sú povinní odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, informácie, kľúče a iné predmety alebo dokumenty, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť.
16. Pri prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome sa doterajší vlastník (prevádzajúci) zaväzuje upozorniť nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť pristúpiť k tejto zmluve a oboznámiť ho s jej obsahom.

Článok IV. Schôdza vlastníkov

1. Vlastníci nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu, najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov nebytových priestorov. Schôdze vlastníkov v dome zvoláva správca podľa potreby, najmenej jedenkrát za rok alebo, keď o to požiadajú najmenej jedna štvrtina vlastníkov nebytových priestorov v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi alebo nebytovému priestoru v dome minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Ak správca nezvolá schôdzu na podnet štvrtiny vlastníkov do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti, štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov. Oznámenie o konaní schôdze spolu s programom sa doručuje aj v tomto prípade 5 pracovných dní pred jej konaním každému vlastníkovi, v písomnej forme. Oznámenie spolu s programom musí byť doručené aj správcovi, ak budú na schôdzi prerokovávané otázky týkajúce sa úloh pre správcu.
2. Vlastníci nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli

- zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
3. Prehlasovaný vlastník nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odseku 2 tohto článku nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.
4. Do pôsobnosti schôdze patrí najmä:
- rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku,
 - schvaľovať návrh zmeny zmluvy o výkone správy, resp. uplatniť právo vypovedania zmluvy,
 - voliť zástupcu vlastníkov v dome, ktorý:
 - zabezpečuje styk vlastníkov nebytových priestorov so správcom
 - informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
 - je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou
 - nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých rozhoduje schôdza vlastníkov
 - schvaľovať plán tvorby a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu a pozemok na príslušný kalendárny rok,
 - prerokovávať a schvaľovať správy správcu o hospodárení s prostriedkami domu,
 - rozhodovať o maximálnej výške prostriedkov na bežnú údržbu, ktorými môže správca nakladať bez súhlasu predošlého súhlasu schôdze,
 - schvaľovať domový poriadok,
 - rozhodovať o ďalších veciach, ktoré si na rozhodovanie vyhradí.
5. O priebehu rokovania a o prijatých uzneseniach spisuje správca, alebo schôdzou zvolená osoba (zapisovateľ) písomnú zápisnicu. Zápisnicu podpisuje správca, schôdzou zvolení dvaja overovatelia zápisnice a aspoň jeden zástupca vlastníkov, ktorý môže byť aj overovateľom zápisnice, v takom prípade sa osobitný podpis zástupcu vlastníkov nevyžaduje. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden uschováva správca, druhý zástupca(-ovia) vlastníkov. V prípade, ak niektorý z overovateľov alebo zástupca vlastníkov odmietne zápisnicu podpísať, nemá to vplyv na jej hodnotnosť. Správca môže zápisnicu zverejniť v elektronickej forme na svojom webovom sídle alebo jej kópiu aj v dome na infomačnej tabuli.
6. Sýk vlastníkov nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca(-ovia) vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci nebytových priestorov v dome podľa § 14 ZVBNP. Výkon práce zvoleného zástupcu je čestná funkcia bez nároku na odmenu, pokiaľ schôdza neurčí inak. Zástupcovia vlastníkov ako splnomocnenci majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu :
- odsúhlasovanie zmien zálohových predpisov,
 - odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania,
 - odsúhlasovanie rozsahu a podmienok prenájmu spoločných priestorov domu.
7. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení nahliadať aj do dokumentov obsahujúcich osobné údaje, najmä do zoznamu neplatičov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.
8. Za zástupcu vlastníkov môže byť zvolená len plnoletá fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nebytového priestoru v dome. Minimálny počet zástupcov vlastníkov v dome je 2. Nevyhnutným predpokladom výkonu funkcie zástupcu vlastníkov je súhlas tejto osoby s výkonom tejto funkcie.
9. Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne na najbližšej schôdzi vlastníkov alebo písomne k rukám iného zástupcu vlastníkov. Každá voľba a odvolanie nových zástupcov vlastníkov bude odsúhlasená stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného domu a uvedené v zápisnici. Okrem toho zanikne funkcia zástupcu vlastníkov smrťou fyzickej osoby, zánikom vlastníckeho práva k nebytovému priestoru v dome. Prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru funkcia zástupcu vlastníkov na nového nadobúdateľa nebytového priestoru automaticky neprechádza.
10. Zástupcovia vlastníkov zvolení vlastníckmi pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy zostávajú vo funkcii aj

naďalej a ich postavenie sa zmenou správcu nemení.

Článok V.

Spôsob zabezpečovania správy

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, nariadenia príslušných ministerstiev a cenové výmery týkajúce sa výkonu správy domu a bude sa riadiť pokynmi vlastníkov nebytových priestorov v súlade s príslušnými ustanoveniami čl. IV tejto zmluvy.
2. Realizáciou správy domu správca zastupuje vlastníkov vo vzťahu k inkasovaniu úhrad zo zálohového predpisu a vyúčtovaniu medzi vlastníkmi navzájom, vo vzťahu k orgánom štátnej správy a inštitúciám v rozsahu potrebnom pre správu domu.
3. Správca je oprávnený, v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s článkom VI a VII a ZVBNB, disponovať s finančnými prostriedkami na účte vlastníkov.
4. Pri výkone správy sa správca riadi princípom odbornej starostlivosti o zverený majetok a hospodárnosti použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami podľa osobitných predpisov vrátane náprav z týchto prehliadok a skúšok, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie hroziacej škody a odstraňovanie havárií a financovanie bežnej údržby, opráv a obnovy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku do 300,- EUR. Na financovanie prevádzky, údržby a opráv resp. obnovy a modernizácie v rozsahu od 301,- EUR do 1 500,- EUR je potrebný súhlas 2 zástupcov vlastníkov a nad 1 501,- EUR súhlas vlastníkov v zmysle ZVBNP, ak táto zmluva neustanovuje inak.
3. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 301,- EUR zabezpečí správca prostredníctvom výberového konania (min. 3 cenové ponuky) v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - cena práce a predpokladaná kvalita výkonu
 - záručné podmienky a pozáručný servis
 - platobné podmienky,pričom zvoleného dodávateľa prác písomne schvaľujú zástupcovia vlastníkov.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu plnení za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca hradí z tohto fondu cenu dodávateľmi poskytnutých plnení vrátane právnych služieb vo výške nimi fakturovanej, pričom pred úhradou preverí jej oprávnenosť.

Článok VII.

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať odsúhlasené príspevky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Vlastníci nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, a Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov dome.
3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
 - mesačné príspevky vlastníkov nebytových priestorov,
 - príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,

- príjmy z výťažku exekúcie nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi nebytového priestoru zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa ZVBaNP,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov domu, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci nebytových priestorov nedohodli inak
 - mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome,
 - úroky z termínovaných vkladov, dotácie, prípadne iné príspevky.
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv uvedené v ods. 2 tohto článku, môže správca použiť len v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
 6. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že výška príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv v kalendárnom roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, je vo výške 0,20 EUR za m² garáže alebo priestoru garážových státí mesačne.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci nebytových priestorov splnomocňujú správcu najmä, avšak nie výlučne na:
 - a) na právne úkony v ich mene týkajúce sa zabezpečenia správy domu, najmä vymáhania nedoplatkov od vlastníkov nebytových priestorov a vymáhania iných plnení a nárokov vlastníkov od tretích osôb vrátane zastupovania v súdnych konaniach a pred správnymi orgánmi; správca je pritom oprávnený sám vybrať právneho zástupcu na zastupovanie pri týchto úkonoch. Na ten účel je správca oprávnený uzatvoriť s ním vybraným právnym zástupcom, v mene vlastníkov, zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc. Správca je pritom oprávnený dohodnúť v mene a na účet vlastníkov s právnym zástupcom odmenu v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. Na dojednanie odmeny sa neuplatní čl. VI ods. 2 tejto zmluvy, avšak správca je povinný vopred informovať zástupcov vlastníkov o výške odmeny potrebnej na právne zastupovanie vlastníkov.
 - b) na zabezpečenie povinností podľa článku II. ods. 2, uzatváranie zmlúv s dodávateľmi, nájomných zmlúv, styk s bankou, rokovania s tretími osobami a pod.
 - c) na výber dražobníka, uzavretie zmluvy o vykonaní dražby a zabezpečenie všetkých ďalších úkonov súvisiacich s výkonom zákonného záložného práva k nebytovému priestoru, o ktorého vykonaní rozhodnú vlastníci podľa ust. § 15 ZVBaNP.
2. Vlastníci týmto v súlade s ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 122/2013“) udeľujú Správci súhlas so spracúvaním osobných údajov vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, trvalý pobyt vlastníka, adresa pre doručovanie, e-mail, tel. kontakt, a to v informačnom systéme správcu na účely uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy podľa tejto zmluvy a ZVBaNP. Súhlas podľa predchádzajúcej vety udeľujú vlastníci na dobu neurčitú a tento súhlas sú oprávnení kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným správcovi, najskôr však po uplynutí všetkých lehôt ustanovených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch týkajúcich sa povinností správcu uchovávať zmluvnú dokumentáciu súvisiacu s výkonom správy podľa tejto zmluvy. Zmenu osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne správcovi oznámiť.
3. Vlastníci týmto v súlade so zákonom č. 122/2013 udeľujú správcovi súhlas (a) s poskytnutím a/ alebo sprístupnením osobných údajov vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu tretím osobám (subdodávateľom) v súvislosti s dodaním služieb a tovaru v rámci výkonu správy, (b) so sprístupnením osobných údajov vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu na schôdzi vlastníkov na účely uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy podľa tejto zmluvy a ZVBaNP a (c) so sprístupnením informácií o nedoplatkoch jednotlivých vlastníkov na úhradách za plnenia, na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv príp. iných nedoplatkoch (tzv. zoznam neplatičov) s použitím osobných údajov vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu, na schôdzi vlastníkov a/alebo na web stránke domu. Súhlas podľa predchádzajúcej vety udeľujú vlastníci na dobu neurčitú a tento súhlas sú oprávnení kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným správcovi, najskôr však ku dňu skončenia vykonávania správy domu správcom podľa tejto zmluvy. Pod poskytnutím a/ alebo sprístupnením

osobných údajov vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie poskytnutie a/ alebo sprístupnenie osobných údajov pozostávajúcich z mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, trvalého pobytu vlastníka, adresy pre doručovanie, e-mailu a tel. kontaktu.

4. Správca zodpovedá vlastníkom nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj zo ZVBNP okrem prípadov:
 - ak túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo
 - ak vlastníci napriek písomnému upozorneniu správcu nerozhodli o odstránení príčiny vzniku možnej škody, alebo nevyčlenili na odstránenie príčiny vzniku možnej škody dostatočné finančné prostriedky alebo
 - ak vlastníci aj napriek písomným upozorneniam správcu trvali na príkaze, ktorého následok je vznik škody alebo ak vlastníci nedali napriek písomnému upozorneniu správcu súhlas na preplatenie dodávateľských faktúr či iných plnení tretím osobám,
 - ak škoda vznikla v dôsledku absencie rozhodnutia vlastníkov nebytových priestorov o správe domu, pričom správca upozornil vlastníkov nebytových priestorov na potrebu prijať také rozhodnutie, alebo neplnením povinnosti vyplývajúcej vlastníkom z tejto zmluvy, zo zákona alebo z platného rozhodnutia vlastníkov.
 - správca nezodpovedá ani za sankcie od dodávateľov služieb alebo štátnych orgánov, ktoré boli uplatnené alebo uložené voči vlastníkom.
5. Škodu spôsobenú vlastními znášajú v plnom rozsahu vlastníci podľa príslušných právnych predpisov.

Článok IX.

Odmena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene správcu za výkon správy vo výške
 - 2,50 € (slovom dve eura pädesiat centov) mesačne za garáž alebo garážové státie,
 - 0,14 € (slovom štrnásť centov) mesačne za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoruSprávca nie je platiteľom DPH.
2. Výška odmeny za výkon správy bude správcovi každoročne upravovaná o mieru medziročnej inflácie (CPI) vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky na jeho webstránke. Úprava výšky odmeny sa správcom vykoná vždy s účinnosťou od 1.2. bežného kalendárneho roka pre nasledujúce obdobie. Prvá úprava výšky odmeny sa uskutoční v roku 2017, pričom na takéto zvýšenie odmeny nie je potrebný dodatok k tejto zmluve.
3. Odmena správcu za výkon správy je splatná do 15. dňa príslušného mesiaca.
4. Správca sa zaväzuje oznámiť zástupcom vlastníkov termín odstránenia závad spoločných častí a spoločných zariadení domu prípadne splnenia iných požiadaviek do 10 pracovných dní od ich nahlásenia správcovi. Ak si v ojedinelých prípadoch tento úkon vyžaduje dlhšiu lehotu, správca dlhšiu lehotu náležite zdôvodní. V prípade, že správca opakovane a bez zdôvodnenia nedodrží uvedenú lehotu, majú vlastníci právo na primeranú zľavu z odmeny za výkon správy za mesiac kedy k nedodržaniu lehoty došlo.
5. V odmene za výkon správy nie sú zahrnuté služby a činnosti správcu, ktoré vyplývajú zo Sadzobníka služieb správcu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
Rovnako nejde o náklady vynaložené pri vymáhaní škôd, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov či iných nárokov súdnou cestou a exekučným konaním, súdne poplatky a trovy konania, náklady spojené výkonom zákonného záložného práva (najmä podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby). Správca má v týchto prípadoch voči vlastníkom nárok na náhradu týchto skutočne vynaložených navyše nákladov.

Článok X.

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia a doručovanie písomností pre účely tejto Zmluvy a v súvislosti s výkonom správy domu, bude prebiehať predovšetkým elektronickou poštou (e-mailom), zverejňovaním na web stránke domu, ak je zriadená, alebo vyvesením na informačnej tabuli v dome, a v prípade vlastníkov, ktorí neoznámili Správcovi adresu elektronickej pošty, aj poštou, kuriérom alebo osobne. Oznámenia a iná komunikácia zmluvných strán, pre ktoré nie je predpísaná alebo výslovne dohodnutá forma elektronickej pošty (e-mail), môžu byť realizované aj telefonicky alebo písomne na kontaktné telefónne čísla a korešpondenčné adresy oznámené správcovi. Za moment doručenia prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) sa považuje moment preukázateľného odoslania e-mailu odosielateľa na kontaktnú e-mailovú adresu adresáta, bez ohľadu na to, či bol e-mail úspešne doručený alebo adresátom prečítaný.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže iný dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná poštou alebo kuriérom považovať za doručenie adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta. Oznámenia, ktoré sa doručujú vyvesením na obvyklom mieste v dome t.j. vyvesením na informačnej tabuli v dome, sa považujú za doručené všetkým vlastníkom dňom vyvesenia na tejto tabuli.
3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosti z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava alebo nevyužíva nebytový priestor v dome.
4. Poštovou adresou adresáta podľa bodu 2 tohto článku tejto zmluvy sa rozumie:
 - a) v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníkom inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,
 - b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníkovi uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo vyplývajúca z katastra nehnuteľností, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace, ak sa nedohodnú inak, t.z. na ukončení správy ku konkrétnemu dátumu dohodou bez plynutia výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluva o výkone správy, jej zmena, vypovedanie alebo jej zánik sa schvaľuje, na schôdzi vlastníkov nebytových priestorov, nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi nebytového priestoru v dome.
3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Právne vzťahy vlastníkov nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupcovia vlastníkov obdržia 2 originály pre vlastníkov a správca si ponechá dve vyhotovenia.
5. Dňom skončenia správy domu spoločnosťou PRO-GLORIA, s.r.o. prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov na nového správcu alebo na spoločenstvo.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť platným právnym poriadkom SR, najmä ZVbNP a Občianskym zákonníkom. Vlastníci a správca sa dohodli, že ak príde k novelizácii, alebo inej úprave zákona o vlastníctve nebytových priestorov (182 /1993 Z.z.), bude platiť novela tohto zákona prípadne nový zákon bez uzatvárania dodatkov k tejto zmluve s platnosťou pre obe zmluvné strany.
7. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými očíslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je ako príloha č. 1 Rozhodnutie vlastníkov (Zápisnica zo schôdze vlastníkov) a príloha č. 2 Sadzobník služieb správcu, ktoré nie sú zahrnuté v mesačnej odmene za výkon správy, ale správca je oprávnený ich vlastníkom účtovať za jednotlivé služby a úkony uvedené v Sadzobníku.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a účinnosť dňom 1.1.2017.

10. Zmluvné strany prehlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave, dňa: 20.11.2016

Správca:

PRO-GLORIA, s.r.o.
správa bytových domov
Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
IČO: 47 853 646 OIČ: 2024123112
tel: 0215 645 522 email: spravca@progloria.sk

PRO-GLORIA, s.r.o.

Ing. Boris Komár
konateľ

VLASTNÍCI:

Byt/Priestor č.	Priezvisko a meno	Dátum a Podpis
2-35	CIGÁNIK MIROSLAV	
	KNOTEK EVA	
	AT POVAŽIE, 820	
	Dr. POSPÍŠIL Peter	
	AT POVAŽIE, 820	
1-20, 1-21	HIRMAN KAREL	
	HIRMAN KAREL	
	Hrnčiarik Milán	
	Hrnčiarik Milán	

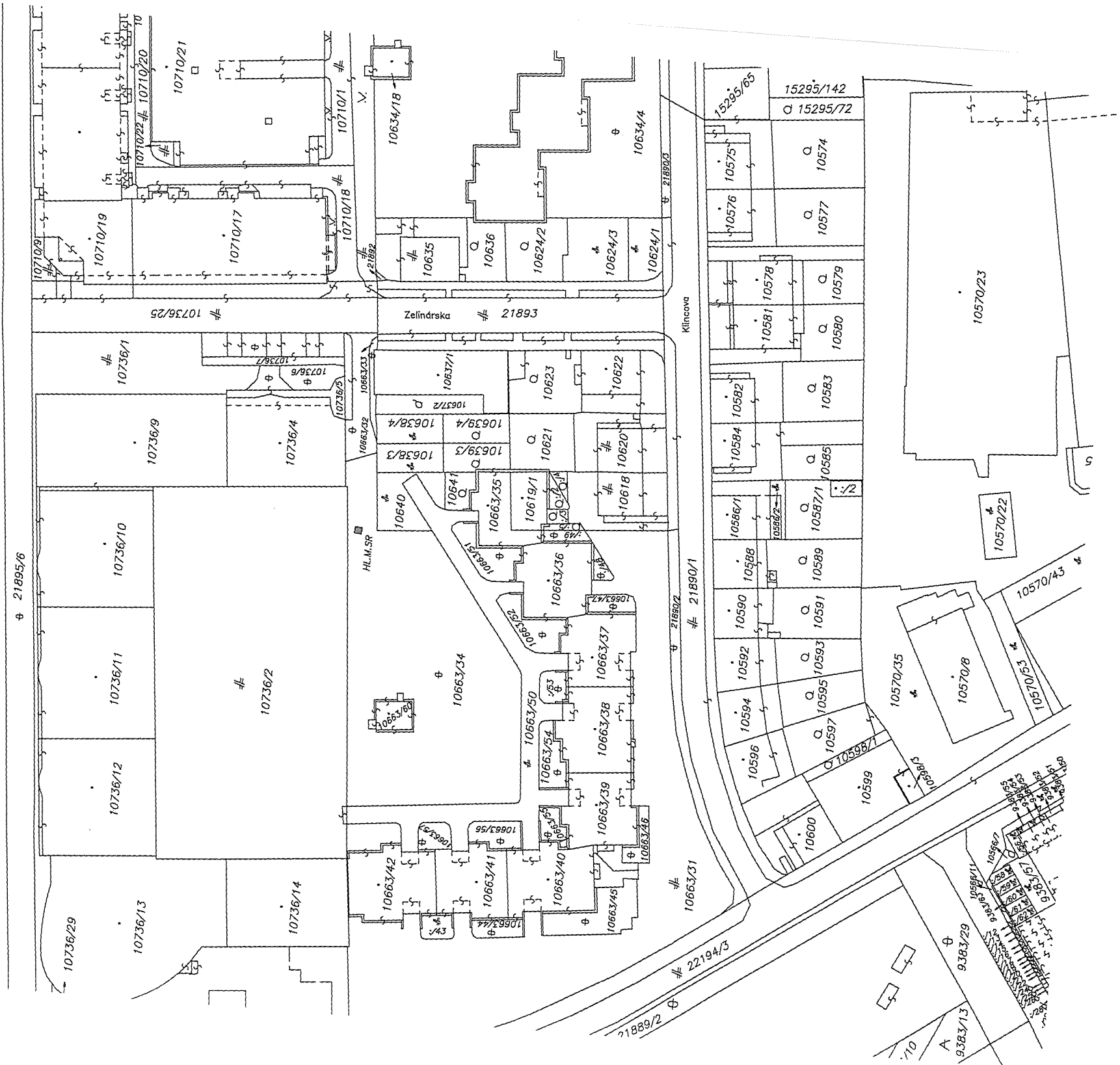
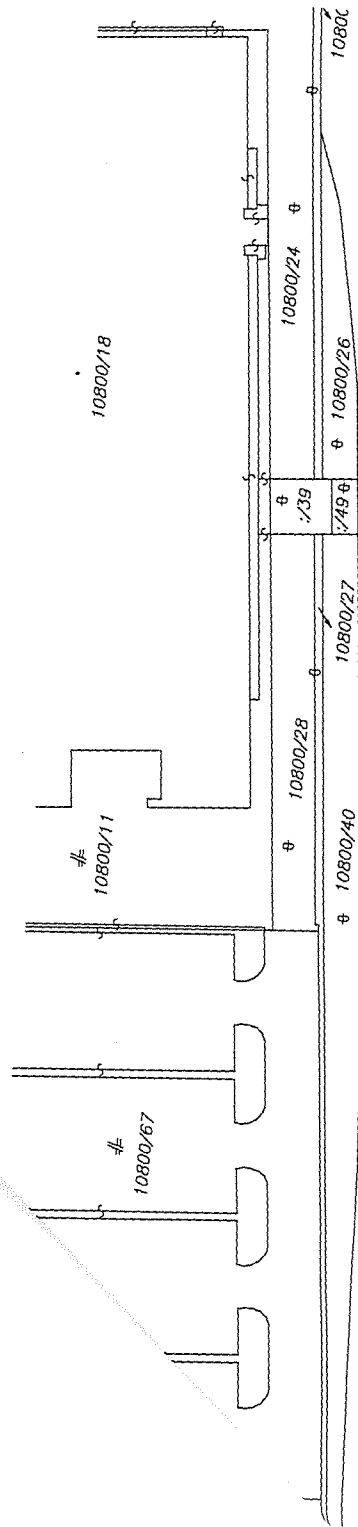
Byt/Priestor
č.

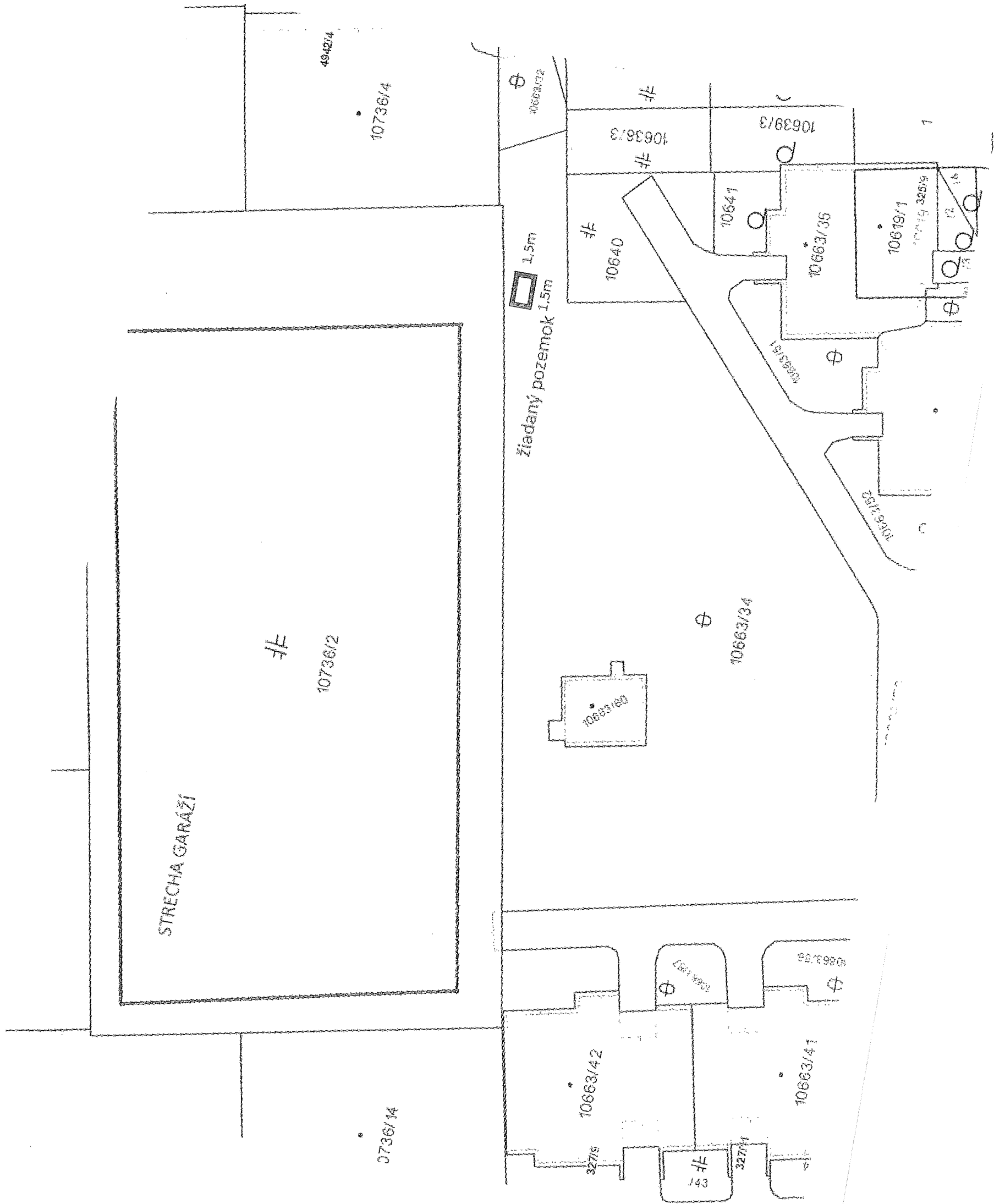
Priezvisko a meno

Dátum a Podpis

	Hrnčiarik Milen	
	HUDA'KOVA ANNA	
	EICHVY OTF KARL	
	MONOSI Peter	
	MONOSI Peter	
1-31	Ing Ján PALATINUS	
	ING. IGOR VINICKÝ	
	ING. IGOR VINICKÝ	
	ING. EVA ANTALOVA	
	MICHAL MIŠIČ	
	MICHAL MIŠIČ	
	JANA MIŠIČOVÁ	
	JANA MIŠIČOVÁ	
	JOSEF PETRÁŠ	
	JOSEF PETRÁŠ	
	PARTNERCubby s.r.o. Kozárovce	
	AREPRESS, s.r.o.	
	SEKORVIER STANISLAV	
	REMARK s.r.o. Bx	
	REMARK s.r.o. Bx	
	ZOHAN ČERNAK	
	ZOHAN ČERNAK	
	Jouf Záhona	
	Eduard Hotvath	
1.38	JUD. IVAN ZELÁČEK	7.12.2016
1.39	JUD. IVAN ZELÁČEK	7.12.2016

Byt/Priestor č.	Priezvisko a meno	Dátum a Podpis
0,29	Zoltan Roth	7. 12. 16
0,30	Zoltan Roth	7. 12. 16
	Dusan Diny	8. 12. 2016
	JURAJ HASČIČ	8. 12. 2016
	JAN KRISTÁK	08. 12. 2016
	PETER RIMÁK	08. 12. 2016
	JURAJ RIMÁK	08. 12. 2016
	Dusan Pfeifer	9. 12. 2016
	Dusan Pfeifer	9. 12. 2016
16,17	Bernat Augustin lyp.	13. 12. 2016
	Jedh. Dusan Nosčedná	15. 12. 2016
	JOFAS MICAN IWG.	20. 12. 2016
	JOFAS MICAN IWG.	20. 12. 2016
12,13	Silhenková Tatiana lyp.	21. 12. 2016
	Ilario Zeman	
	Ilario Zeman	
	{ Miroslav Trubka	21. 12. 16
	Zuzana Gajdosová	21. 12. 16
	Andrej SMOLKA	22. 12. 16
	Andrej SMOLKA	22. 12. 16
	JAN MARČEK	





STRECHA GARÁŽÍ

10736/2

10736/14

10736/4

4942/4

Žižďaný pozemok 1.5m

10663/60

10663/42

327/8

143

10663/41

10663/35

10663/34

10640

10641

10663/35

10619/1

10619/325/9

10638/3

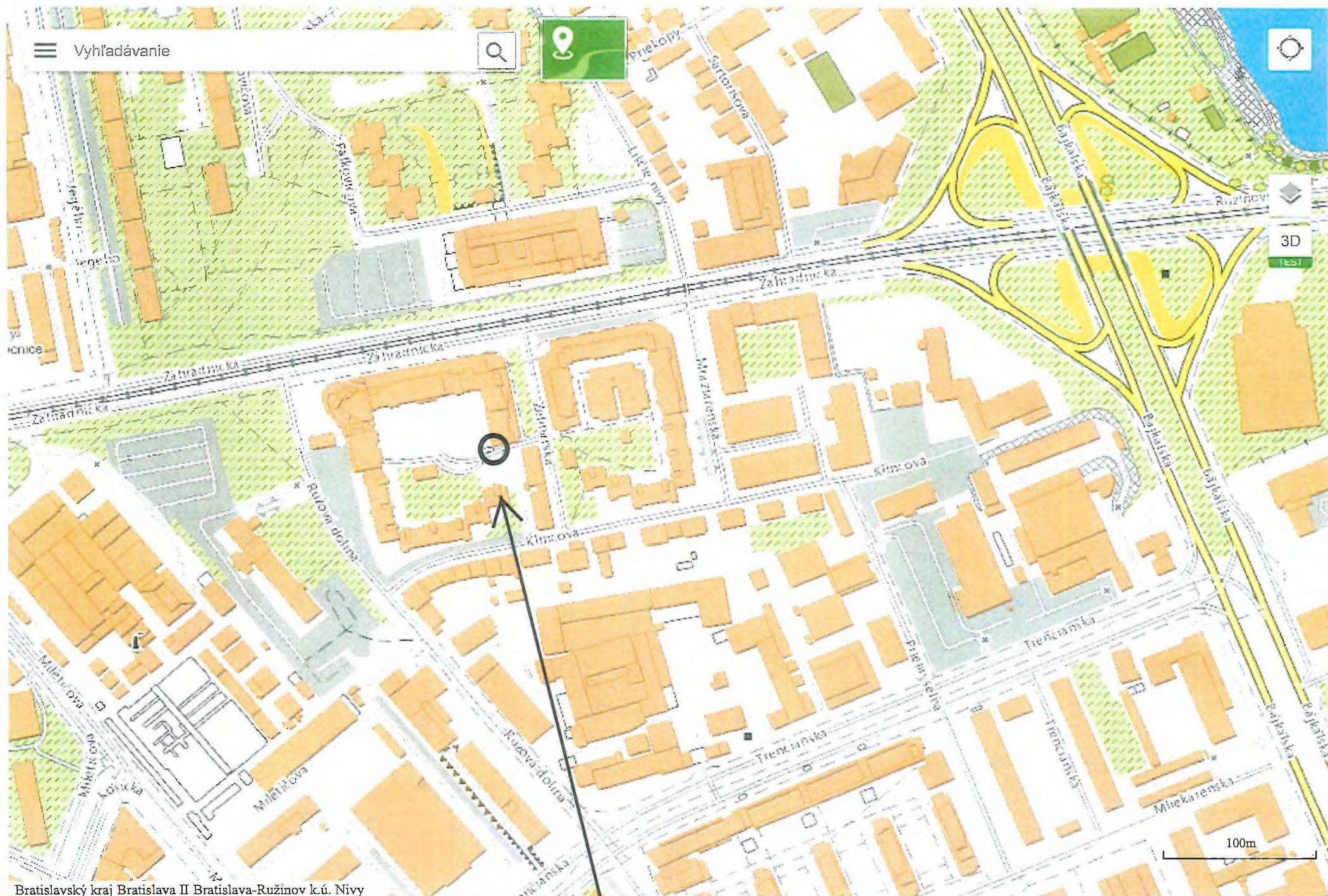
10639/3

10663/52

12

13

14



Bratislavský kraj Bratislava II Bratislava-Ružinov k.ú. Nivv

pozemok registra "C" p. č. 10663/34 k-ú. Nivv



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 08.08.2019
Čas vyhotovenia: 17:06:51

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10663/ 34	1745	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	RU/45/1897/82 - VZ 25/82
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis EU/34/8962/78 - VZ 14/79
Titul nadobudnutia	Nz. 32/85/403/Fin - VZ 64/86
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 26.4.1993 - VZ 227/93
Titul nadobudnutia	Žiadosť zn. OSM/93/Sch o zápis delimitačného protokolu zo dňa 28.6.1993 - VZ 378/93
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN - delimitačný protokol - VZ 286/94
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. OSM/57/94/Sch - VZ 347/94
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN - protokol o prevode nehnuteľného majetku správy pozemkových komunikácií - VZ 468/94
Titul nadobudnutia	GP č.187-94029-11 - VZ 88/95
Titul nadobudnutia	Žiadosť-OSM 2/95/Sch - VZ 124/95
Titul nadobudnutia	Záznam z katastrálneho konania zo dňa 17.2.1995 - VZ 190/95
Titul nadobudnutia	Žiadosť č..43/21/96-MRA zo dňa 8.1.1996 - VZ 136/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSM/438/96 zo dňa 5.2.1996 - VZ 147/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.SMM/2160/96 zo dňa 21.5.1996 - VZ 505/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN č.43/543/96-MRA zo dňa 13.6.1996 - VZ 529/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM/2532/96 zo dňa 17.6.1996 - VZ 535/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN zo dňa 8.11.1995 - VZ 628/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM 3346/96/KU zo dňa 19.8.1996 VZ 738/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.7200/581/96 zo dňa 23.8.1996 o zápis GP č..32111362-111/95 - VZ 197/97
Titul nadobudnutia	žaidosť o zápos č.OSMM/151/97 zo dňa 16.1.1997 - VZ 295/97
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM/1103/97-Se zo dňa 19.3.1997 - VZ 299/97
Titul nadobudnutia	Zámená zmluva č.2/96 podľa V-8302/96 zo dňa 2.6.1997 - VZ 417/97
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3119/97 zo dňa 28.7.1997 - VZ 673/97
Titul nadobudnutia	OSMM-161/98/AI zo dňa 27.1.1998 - VZ 330/98
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.II-2168/97 zo dňa14.11.1997 - VZ 1021/98
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.32/485/98 zo dňa 1.6.1998 - Vz 1201/98
Titul nadobudnutia	Žiadosť OSMM-1184/98/AI zo dňa 10.3.1998 - VZ 916/99
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM-2527/98/AI zo dňa 20.5.1998 - VZ 1154/99
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM-5827/99/AI zo dňa 17.8.1999 - VZ 2627/99
Titul nadobudnutia	Žiadosť č.OSMM-9315/99/Se zo dňa 30.12.1999 - VZ 662/00

Oddelenie nájomov majetku
Ing. Klučiarová

Tu 498 524

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM	MAGS OUIČ	Ing. arch. Labanc / 213	04. 12. 2018
50198/2018	52670/18-415180		

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	ONM
žiadosť zo dňa:	07. 09. 2018
pozemok parc. číslo:	10663/34 – záujmová časť – podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Nivy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Záhradnícka ulica
zámer žiadateľa:	Vybudovanie zdroja úžitkovej vody (studne), pre zdroj závlahy zelenej strechy garáží na pozemku parc. č. 10736/2

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je **záujmová časť** pozemku parc. č. **10663/34; funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia:**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.**

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Regulácia funkčného využitia plôch je záväzná pre rozvojové aj stabilizované územia.

Podľa tabuľkovej časti Regulácia funkčného využitia plôch, označenej aj príslušným kódom začlenenia vo funkčnej štruktúre mesta podľa legendy grafickej časti ÚPN, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce a vylučujúce funkcie v rámci ťažiskových funkčných plôch ako:

- prevládajúce,
- prípustné,
- prípustné v obmedzenom rozsahu,
- neprípustné.

Funkcie prevládajúce: základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.

Funkcie prípustné: môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia, (hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.).

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu: sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Funkcie neprípustné:

- funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou,
- zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIC 52670/18-415180 zo dňa 04. 12. 2018 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Registral hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Informačné námestie 2, I
814 99 Bratislava 2

Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIC - archív

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – PRO-GLORIA, s.r.o.		Referent : Klu
Predmet podania	Nájom pozemku		
Katastrálne územie	Nivy	Parc.č.: 10 663/34	
Č.j.	MAGS OSRMT 52 645/2018-415 181 MAGS ONM 50 198/2018	č. OSRMT 938/18	
TI č.j.	TI/678/18	EIA č. /18	
Dátum prijmu na TI	12.9.2018	Podpis ved. odd. 	
Dátum exped. z TI	14.9.2018	18. SEP. 2018	Komu : ONM 422 339

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

**SÚBORNÉ STANOVISKO**

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	ONM, 07.09.2018		MAGS ONM 50198/2018
Predmet podania:	Vybudovanie zdroja úžitkovej vody (studne) v lokalite Zelinárska – Záhradnícka		
Žiadateľ:	PRO-GLORIA, s.r.o.		
Katastrálne územie:	Nivy		
Parcelné číslo:	10663/34		
Odoslané: (dátum)	12. 10. 2018	Pod.č.	436077

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva			
12.09.2018	12.09.2018	Pod. č. oddelenia:	MAG ODI/415182/2018 ODI/536/2018-p
Spracovateľ (meno):			
Text stanoviska:			
Opakovane ste sa na nás obrátili so žiadosťou o stanovisko k nájmu časti pozemku parc. č. 10663/34 v k. ú. Nivy, vo výmere cca 3 m² v lokalite Zelinárska – Záhradnícka v rozsahu vyznačenom na podklade katastrálnej mapy, za účelom vybudovania zdroja úžitkovej vody (studne) pre zdroj závlahy zelenej strechy na garáží na pozemku parc. č. 10736/2 v k. ú. Nivy. Ide o novú polohu studne tak, aby jej umiestnenie bolo mimo trás technickej infraštruktúry. Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva k nájmu časti pozemku parc. č. 10663/34 v k. ú. Nivy v zmysle žiadosti uvádzame: 1. Predmetný pozemok nie je v kolízii s výhľadovým zámerom dopravy uvažovaným v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov. 2. K nájmu časti pozemku parc. č. 10663/34 v k. ú. Nivy v rozsahu a za účelom v zmysle žiadosti, pokiaľ vybudovaním studne nedôjde k neprimeranému obmedzeniu verejného priestoru, resp. peších trás, nemáme námietky.			
Vybavené (dátum):	20.09.2018		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Širgel		

B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:			
Pridelené (dátum):	11.09.2018		MAGS OD 52557/2018-415183
Spracovateľ (meno):	Iveta Illová		
<u>Text stanoviska:</u>			
Z hľadiska cestného správneho orgánu k nájmu pozemku parcela č. 10663/34 k. ú. Nivy o výmere 3 m² za účelom vybudovania zdroja úžitkovej vody (studne) pre zdroj závlahy zelenej strechy garáží na pozemku parcela č. 10736/2 sa nevyjadrujeme. Ide o pozemok, ktorý nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy.			
Vybavené (dátum):	02.10.2018		
Schválil dňa (meno, dátum):	Mgr. Jana Ryšavá		02.10.2018

Ing. Rastislav Gombala
 poverený riaditeľ sekcie dopravy
 Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Riaditeľ sekcie dopravy
 Primaciálne námestie č. 1
 814 09 Bratislava
 -1-



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

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

ONM

TU

-426238/2018

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 50198/2018	MAG OSK	Baňasová/767	20.09.2018
MAG 415163/2018	52903/2018-415184		

Vec

Súborná žiadosť o stanoviská odborných útvarov magistrátu k nájmu pozemku –PRO-GLORIA s.r.o.- odpoveď

Vaším listom zo dňa 07.09.2018 od spoločnosti PRO-GLORIA s.r.o. vo veci nájmu pozemku na parc.č .10663/34 v k.ú. Nivy za účelom vybudovania zdroja úžitkovej vody (studne), pre zdroj závlahy zelenej strechy garáží Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Nejedná sa o miestne komunikácie I. a II. triedy v našej správe. Z hľadiska správcu komunikácií sa nevyjadrujeme.

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia (VO) nemáme pripomienky.

S pozdravom

Mgr. Valér Jurčák

vedúci oddelenia

oddelenie správy komunikácií

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

4



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností

oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

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

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

TU 429962

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAG ONM 50198/2018	MAGS OZP 53658/2018	Ing. Rehuš/kl. 536	27.09.2018
	MAG 415185/2018		

Vec: **Nájom časti pozemku parc. č. 10663/34 v k. ú. Nivy - stanovisko**

Listom MAGS ONM 50198/2018 zo dňa 07.09.2018 ste na základe žiadosti spoločnosti PRO-GLORIA, s. r. o., Záhradnícka 60, 821 01 Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o stanovisko k nájmu časti pozemku KN-C parc. č. 10663/34 vo výmere 3 m² v k. ú. Nivy.

Žiadateľ požiadal o nájom časti pozemku za účelom vybudovania zdroja úžitkovej vody (studne), pre zdroj závlahy zelenej strechy garáží na pozemku parc. č. 10736/2.

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov Oddelenia životného prostredia a mestskej zelene, ako aj ochrany prírody a krajiny konštatujeme:

Podľa zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v území platí I. stupeň územnej ochrany, t. j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Nájom časti pozemku na uvedený účel **nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochrany mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny. S nájmom pozemku súhlasíme.**

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie životného prostredia
a mestskej zelene
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Primaciálne nám. 1, III. poschodie, č. dverí 325

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 61 48	02/59 35 65 74	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ozp@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia financií

oddelenie účtovníctva a pohľadávok

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

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

419854/2018

TU

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM 50198/2018
MAG 415163/2018

Naše číslo
MAGS OUAP 35124/2018/415186

Vybavuje/linka
Kucháreková/476

Bratislava
14.09.2018

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach: k.ú. Nivy

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 13.09.2018 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

PRO-GLORIA s.r.o., IČO: 47 853 646

v lehote splatnosti	0,00 €
po lehote splatnosti	0,00 €

S pozdravom

Ing. Jarmila Kleisová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava 1

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie, č. dverí 426

TELEFÓN
02/59 35 64 72

FAX
02/59 35 63 91

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouap@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia právnych činností
oddelenie legislatívno-právne

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

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

Ing. Ingrid Klučiarová

421433

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM-50198/2018	MAGS SPC- 31879/2018/418198	Mgr. Kráľovičová/156	12.09.2018

Vec

Odpoveď na súbornú žiadosť MAGS ONM - 50198/2018

Súbornou žiadosťou pod č. MAGS ONM-50198/2018 ste nás požiadali o informáciu, či hlavné mesto vedie súdny spor voči žiadateľovi: PRO-GLORIA s.r.o., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, IČO: 47 853 646.

Na základe zoznamov vedených oddelením legislatívno-právnym, sekcie právnych činností Vám oznamujeme, že v súčasnosti s daným žiadateľom súdne konanie nevedieme.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Riadenie právnych činností
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
"2"

JUDr. Lucia Vyhliďalová
riaditeľka sekcie

Primaciálne nám. 1, II. poschodie,

TELEFÓN
02/59 35 63 23

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

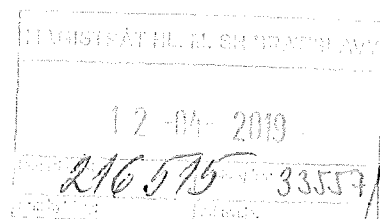
E-MAIL
olp@bratislava.sk



Martin Chren
starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov



MAG0P00QPL0L



V Bratislave 08. 04. 2019
Star: NM CS 7917/2019/4/AKU

Vážený pán primátor,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 08. 03. 2019 č. j.: MAGS ONM 33557/2019/92971 doručenej 19. 03. 2019 o zaujatie stanoviska k nájmu nehnuteľnosti - pozemku oznamujem, že súhlasím s nájmom časti pozemku registra „C“, kat. úz. Nivy:

- časti pozemku registra „C“ parc. č. 10663/34 o výmere 3 m² (ďalej aj ako „predmetná nehnuteľnosť - pozemok“), za účelom vybudovania a užívania zdroja úžitkovej vody (studne) pre zdroj závlahy zelenej strechy garáže súp.č. 16153 (LV č. 3099) na pozemku registra „C“ parc. č. 10736/2, kat. úz. Nivy (ďalej aj ako „účel prenájmu“).

Žiadateľ o nájom predmetnej nehnuteľnosti - pozemku spoločnosť PRO-GLORIA s.r.o., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava (od 23.07.2014 do 13.02.2019), zmenila svoj obchodný názov na APIS home, s.r.o. Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, IČO: 47 853 646.

Pozemok kat. úz. Nivy registra „C“ parc. č. 10663/ 34, ostatná plocha o výmere 1745 m² zapísaný v KN na liste vlastníctva č. 797, vlastník hlavné mesto SR Bratislava v priamej správe.

Pozemok kat. úz. Nivy registra „C“ parc. č. 10736/2 , ostatná plocha o výmere 2985 m² zapísaný v KN na liste vlastníctva č. 797, vlastník hlavné mesto SR Bratislava v priamej správe.

Stavba kat. úz. Nivy súp. č. 16153, SO 02-Garáže-Záhradnícka-juh, na pozemku registra „C“ parc. č. 10736/2, je v KN zapísaná na liste vlastníctva č. 3099, vo vlastníctve vlastníkov nebytových priestorov.

Prenájom predmetnej nehnuteľnosti - pozemku sa uskutoční v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj Vami uvedený pozemok nasledovné funkčné využitie územia (UPI č.j.: CS 8025/2019/2/UP2 z 03.04.2019):

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

zmiešané územia, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **501**, **stabilizované územie** (pozri obr. č. 1 a 2)

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- vyplývajú z charakteristiky funkčnej plochy 501 v zmysle regulácie funkčného využitia plôch stanovenej ÚPN hl. mesta SR:

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí

- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

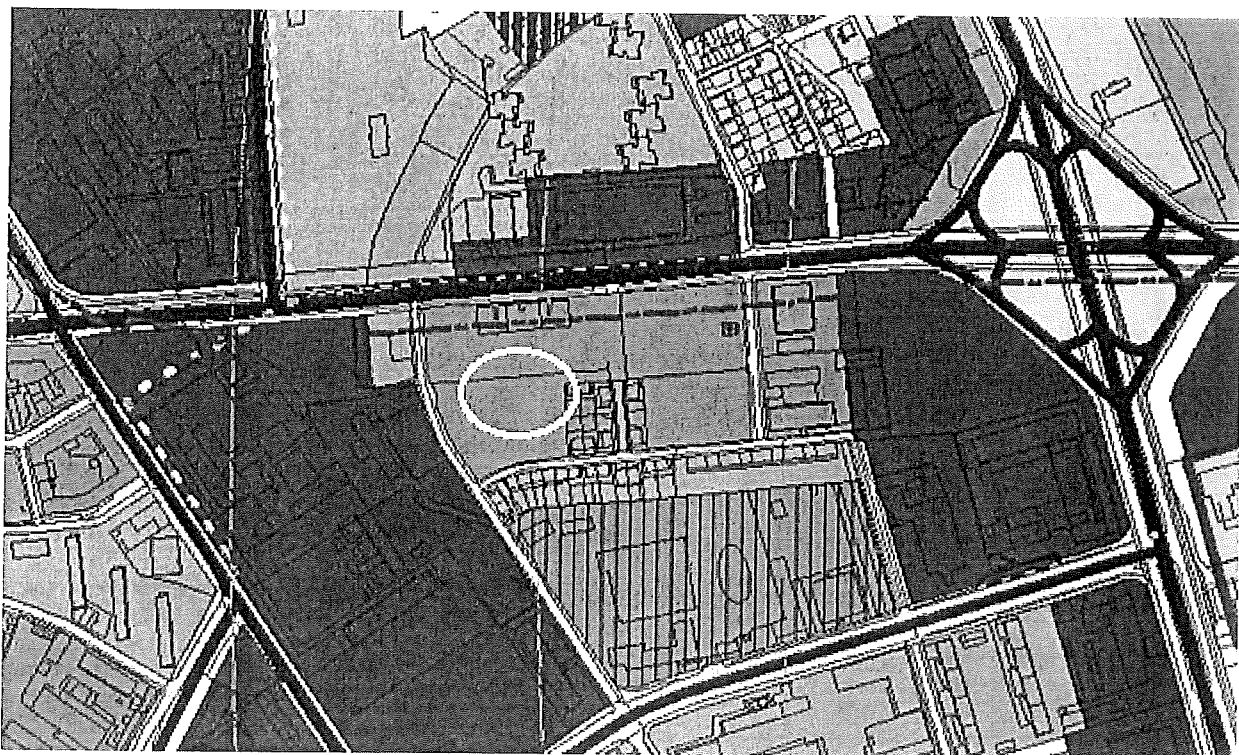
Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

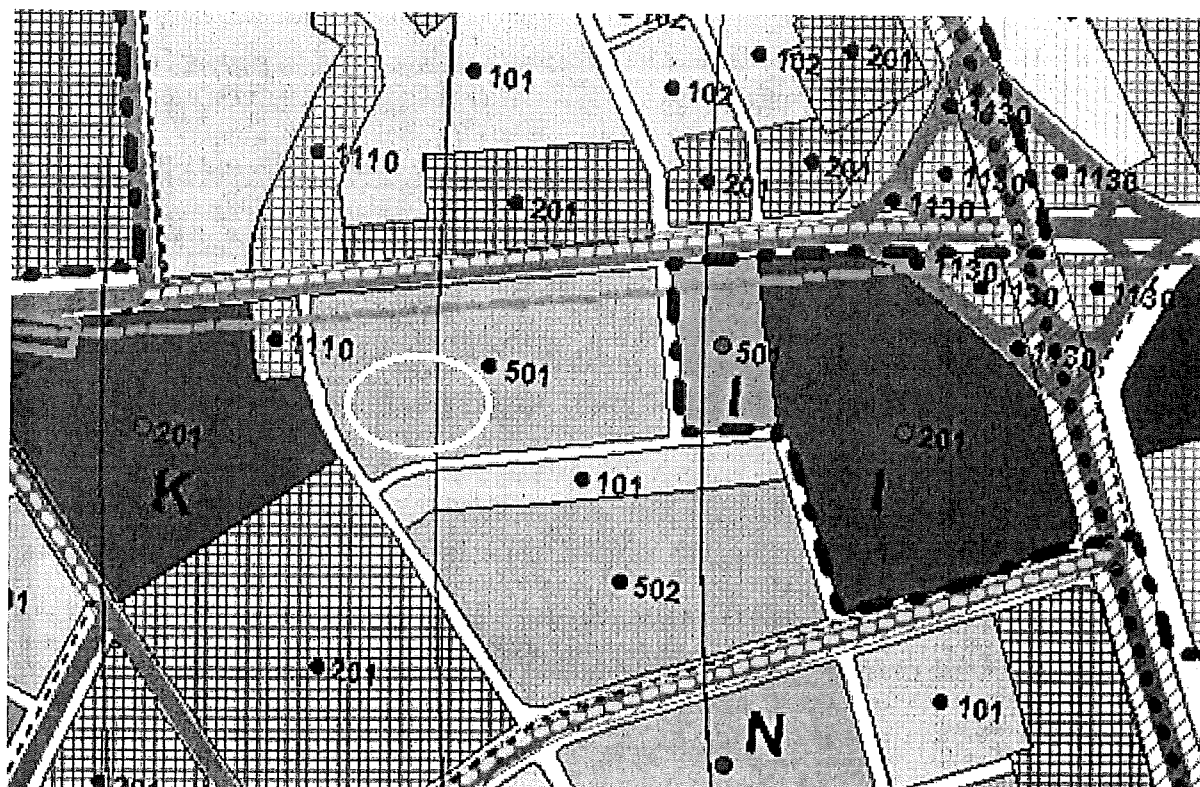
Obr. č. 1: Výrez z grafickej časti ÚPN – Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia (s vyznačením lokalizácie predmetného pozemku)



Obr. č. 2: Výrez z grafickej časti UPD Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Regulačný výkres (s vyznačením dotknutej funkčnej plochy)



ÚZEMNO-TECHNICKÁ INFORMÁCIA:

Podľa ÚPN sa na záujmový pozemok v k. ú. Nivy vzťahujú:

- podľa kapitoly C.14.4.1: Ochranné pásma dopravných systémov – sa požaduje rešpektovať o. i. ochranné pásma letiska, heliportov a leteckých pozemných zariadení, a to o. i. Letiska M. R. Štefánika, Bratislava,
- v kontakte, resp. v blízkosti so záujmovým pozemkom prechádzajú/sú navrhované:
 - odovzdávacia stanica tepla – stav, výkres č. 4.5. Zásobovanie teplom, produktovody, ropovody a kolektory.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, ako aj ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (31.03.2008, s účinnosťou od 15.01.2009)

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (15.12.2011 s účinnosťou od 01.02. 2012)

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (25.- 26.06.2014 s účinnosťou od 15.08.2014)

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (23.10.2014 s účinnosťou od 10.11.2014)

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle Hl. mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

Stanovisko z hľadiska územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy

Odbor územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava–Ružinov dáva k prenájmu časti pozemku nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Predmetný pozemok KN reg. „C“ parc. č. 10663/34 v kat. úz. Nivy je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou zmiešaného územia – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, stabilizované územie. Sú to územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Súčasťou tohto územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. „Studne“ ako „zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia“ patria k prípustným spôsobom využitia dotknutej funkčnej plochy.

Na základe vyššie uvedeného prenájom časti pozemku KN reg. „C“ parc. č. 10663/34 v kat. úz. Nivy v uvedenom rozsahu, za účelom vybudovania a užívania zdroja úžitkovej vody z hľadiska územného plánu – **je možný.**

Stanovisko z hľadiska dopravy:

S prenájomom pozemku z hľadiska dopravy bol vyslovený **súhlas**.

Stanovisko z hľadiska životného prostredia

Z hľadiska životného prostredia k predloženej žiadosti dávame nasledovné stanovisko:

Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať. Postupovať podľa citovaného zákona. Povinnosť chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody.

Stanovisko z hľadiska vodných pomerov:

Referát verejno-prospešných služieb a verejného poriadku dáva k žiadosti o nájom predmetnej nehnuteľnosti - pozemku k stavbe – „**Studňa**“, na **Záhradníckej ul. č. 60** pre účely zásobovania zdroja úžitkovej vody pre závlahu zelene nasledovné stanovisko:

- pre stavbu „**Studňa**“ na Záhradníckej ul. č. 60 pre účely zásobovania zdroja úžitkovej vody pre závlahu bude stavebným úradom v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) Okresný Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, so sídlom na Tomášikovej ul.46, 832 05 Bratislava.

Mestská časť ako dotknutý orgán požaduje, aby pri vypracovaní PD – zdravotníka, bol vyhodnotený aj typ čerpadla z hľadiska hlukových pomerov, vzhľadom na to, že predmetná stavba – studňa bude umiestnená vo vnútrobloku v tesnej blízkosti bytových domov Klincová ul. a Zelinárska ul.

Zároveň požadujeme, aby v rámci konania bola predložená projektová dokumentácia na vyjadrenie na Miestny úrad MČ Bratislava-Ružinov, odbor životného prostredia.

UPOZORNENIE:

- Územnoplánovacia informácia je spracovaná v rozsahu informácie o území podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie, t. j. neposudzuje súlad investičného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou, súvisiacimi právnymi predpismi a normami.
- Územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý vydáva záväzné stanovisko podľa §140a ods. 3, § 140b stavebného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- Územnoplánovacia informácia tiež nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov k investičnej činnosti a vyjadrenie mestskej časti Bratislava-Ružinov k odňatiu poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.
- Územnoplánovacia informácia stráca platnosť dňom schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie, alebo jej zmeny a doplnkov na základe ktorých bola vydaná.

- *Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.*
- *Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.*

S pozdravom

Vážený pán

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie 1,814 99 Bratislava

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č.....
podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:

sídlo:

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

IBAN:

Variabilný symbol:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

00 603 481

2020372596

ČSOB, a.s.

.....

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

APIS home, s.r.o.

Sídlo: Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava

Zastúpený:

Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka 99804/B.

IČO: 47 853 646

Peňažný ústav:

Číslo účtu IBAN):

BIC (SWIFT):

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ parcelné č. 10663/34 v celkovej výmere 1 745 m², druh pozemku: ostatné plochy, katastrálne územie Nivy, LV č. 797, v podiele: 1/1.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku registra „C“, parcelné č. 10663/34, druh pozemku: ostatné plochy, katastrálne územie Nivy, LV č. 797, vo výmere 3 m², ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemok**“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
3. Účelom predmetu nájmu je vybudovanie a užívanie zdroja úžitkovej vody (studne) ako zdroj závlahy zelenej strechy garáží, ktorý bude realizovať nájomca. Nájomca v zmysle Zmluve o výkone správy zo dňa 20.11.2016 je správca garáží a nebytových priestorov v objekte Garáže – Záhradnícka – juh v Bratislave súpisné číslo 16153 (ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 10736/2).
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenájomateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 6 ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a/ výpoveďou prenájomateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - b/ výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, avšak len do doby ukončenia stavebných prác na predmete nájmu; po termíne ukončenia stavebných prác na predmete nájmu je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť v súlade s písm. e/ tohto odseku,
 - c/ písomným odstúpením od tejto zmluvy prenájomateľom v prípade
 - ca/ nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 ods. 2 a 3 tejto zmluvy,
 - cb/ ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenájomateľa v rozpore s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy alebo,
 - d/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
 - e/ zmluvné strany sa dohodli, že ukončia túto zmluvu písomnou dohodou v prípade uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene podľa článku 5 tejto zmluvy,
 - f/ zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva zanikne dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode predmetu nájmu podľa článku 6 ods. 2 tejto Zmluvy.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. zo dňa vo výške:
 - 1.1 30,00 Eur/m²/rok, za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 90,00 Eur,
 - 1.2 19,00 Eur/m²/rok, za obdobie od mesiaca nasledujúceho po mesiaci nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 3 m² predstavuje ročne sumu 57,00 Eur.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu v čiastkach uvedených v odseku 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uvedenej v článku 6 ods. 2 tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa číslo účtu (IBAN): SK5875000000000025828453, variabilný symbol VS Československej obchodnej banke.
3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca štvrťroka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenájomca oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenájomca právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomcu zaslanej sankčnej faktúry.
4. Nájomca je povinný rešpektovať a chrániť verejné osvetlenie, ktoré sa nachádza na predmete nájmu a pred začatím stavebných prác toto zakresliť a odbornou spoločnosťou vytýčiť v teréne.
5. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenájomcu ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Ružinov v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcu alebo ním poverením tretím osobám kontrolu využívania prenajatého pozemku a umožniť prenájomcu vstup na pozemok, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájmovej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie zmluvnej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomcu zaslanej faktúry.

7. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.
9. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 8 tohto článku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu podľa bodu 8 tohto článku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
10. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
11. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia na stavebný objekt definovaný v článku 1 ods. 3 do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné stavebné povolenie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade, ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
12. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia správy nehnuteľností) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt definovaný v článku 1 ods. 3 do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade, ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
13. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, zmenu vlastníctva pozemkov, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve nájomcu a pod.), ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
14. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením

povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
16. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 15 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 15 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
17. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň, v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „magistrát“) a mestskou časťou Bratislava – Ružinov zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene najneskôr do kolaudácie stavby vybudovanej na predmete nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenia.
18. Nájomca sa pri výstavbe alebo prevádzke zaväzuje zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, zároveň je povinný chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 710 Ochrana prírody. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
19. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.
20. Nájomca podľa § 47 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov je povinný na pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, sa o ňu starať, najmä ošetrovať a udržiavať.
21. Nájomca pri vypracovaní projektovej dokumentácie – zdravotnícka sa zaväzuje vyhodnotiť typ čerpadla z hľadiska hlukových pomerov, vzhľadom na to, že stavba – studňa bude umiestnená vo vnútrobloku v tesnej blízkosti bytových domov Klincová ul. a Zeleninárska ul. Zároveň sa nájomca zaväzuje v rámci konania predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie oddeleniu životného prostredia Miestnemu úradu Bratislava - Ružinov. Za porušenie ktorého ktoréhokoľvek záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

22. Nájomca sa zaväzuje, že vybudovaným vodného zdroja (studne) nedôjde k neprimeranému obmedzeniu verejného priestoru resp. peších. Za porušenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. zo dňa, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy
Príloha č. 2 – LV č. 797

5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
8. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :
APIS home, s.r.o.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....



