

# **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 28. 10. 2010

## **N á v r h**

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa budúceho nájmu nebytových priestorov, stavebne určených ako podzemné garáže na Zimnom štadióne O. Nepelu, Odbojárov 9, k. ú. Nové Mesto, parc. č. 15142/1, spoločnosti Mestský parkovací systém, s. r. o.**

---

### **Predkladateľ:**

Ing. Andrej Ďurkovec  
primátor hlavného mesta  
SR Bratislavy

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Mandátnu zmluvu zo dňa 12. 3. 2010
4. Výpis z obchodného registra

### **Zodpovedný:**

Ing. Jozef Chynoranský  
riaditeľ STARZu

### **Spracovateľ:**

Ing. Jozef Chynoranský  
riaditeľ STARZu

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 258/2009 Z. z., budúci dlhodobý nájom nebytových priestorov, stavebne určených ako podzemné garáže, na Zimnom štadióne Ondreja Nepelu, Odbojárov 9 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto s dobou 10 rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy o nájme so spoločnosťou Mestský parkovací systém, s. r. o. so sídlom na Bielej ul. 6 v Bratislave za nájomné:

- a) za garážové státiá 35,70 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne s daňou z pridanej hodnoty, z toho:
- nájomné bez dane z pridanej hodnoty 30,00 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne,
  - daň z pridanej hodnoty 19 % 5,70 eur
- b) za komunikácie a komunikačné prístupy 17,85 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne s daňou z pridanej hodnoty, z toho:
- nájomné bez dane z pridanej hodnoty 15,00 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne,
  - daň z pridanej hodnoty 19 % 2,85 eur

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zmluva o budúcej nájomnej zmluve nebude budúcim nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Uzavretie nájomnej zmluvy bude v zmluve o budúcej nájomnej zmluve viazané na kumulatívne splnenie dvoch podmienok:
  - 2.1. Stavba Zimného štadióna Ondreja Nepelu bude skolaudovaná a bude vydané právoplatné užívacie povolenie.
  - 2.2. Stavba Zimného štadióna Ondreja Nepelu bude zverená vlastníkom majetku Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy do správy STARZu.

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, stavebne určených ako podzemné garáže na Zimnom štadióne Ondreja Nepelu, Odbojárov 9 v Bratislave v k. ú. Bratislava - Nové Mesto

**ŽIADATEL:** Mestský parkovací systém, s. r. o., Biela ul. č. 6, 811 01 Bratislava

### ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

Predmetom nájmu sú nebytové priestory, stavebne určené ako podzemné garáže, na 1. a 2. podzemnom poschodí haly II. (tréningovej haly) Zimného štadióna Ondreja Nepelu, Odbojárov 9 v Bratislave, parc. č. 15142/1, súpisné číslo 1295, ktorých výmera bude vyšpecifikovaná v zmluve o nájme.

**ÚČELU NÁJMU:** prevádzka parkoviska

**DOBA NÁJMU:** 10 rokov počnúc dňom uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov  
Doba nájmu na 10 rokov je navrhovaná z toho dôvodu, že nájomca v prenajatých priestoroch bude zabezpečovať ich technologické dokončenie a za túto dobu sa náklady na investície účtovne úplne odpíšu a nebude potrebné ich majetkové usporiadanie.

### VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Pri stanovení nájomného za predmet nájmu uvedený v predchádzajúcej špecifikácii sme vychádzali z „Pravidiel pri realizovaní a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy“. Sadzba nájomného bola stanovená nasledovne:

- a) garážové státia v sume 35,70 eur/m<sup>2</sup>/ročne s daňou z pridanej hodnoty, z toho:
  - cena nájmu bez dane z pridanej hodnoty v sume ..... 30,00 eur/m<sup>2</sup>/ročne
  - daň z pridanej hodnoty 19 % v sume ..... 5,70 eur
- b) komunikačné prístupy a komunikácie v sume 17,85 eur/m<sup>2</sup>/ročne s daňou z pridanej hodnoty, z toho:
  - cena nájmu bez dane z pridanej hodnoty v sume ..... 15,00 eur/m<sup>2</sup>/ročne
  - daň z pridanej hodnoty 19 % v sume ..... 2,85 eur

Nakoľko komunikačné prístupy a komunikácie bude okrem budúceho nájomcu využívať aj budúci prenajímateľ ako prístup do technologických objektov – čpavkovej strojovne chladenia, trafostanice a výmenníkovej stanice tepla, navrhujeme uplatniť 50 % zrážku zo sadzby nájomného 30,00 eur/m<sup>2</sup>/ročne za garáže podľa zrážky č. 59 z tabuľky č. 100, ktorá tvorí prílohu „Pravidiel pri realizovaní a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy“, nakoľko budúci nájomný vzťah predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa a nájomcom je mestská obchodná spoločnosť. Sadzba nájomného po zrážke za komunikačné prístupy a komunikácie je 15,00 eur/m<sup>2</sup>/ročne bez dane z pridanej hodnoty. K cene nájmu účtujeme daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné sa bude každoročne prehodnocovať na základe skutočnej výšky inflácie potvrdenej Štatistickým úradom SR.

### **OSOBITNÉ PODMIENKY NÁJMU:**

Schválená projektová dokumentácia rekonštrukcie Zimného štadióna Ondreja Nepelu nezahrňuje stavebné a technologické dokončenie všetkých priestorov ZŠ. Celý budúci predmet nájmu podľa navrhovanej zmluvy nebude technologicky dokončený.

Budúci nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady technologicky dokončiť budúci predmet nájmu nad rozsah schválenej projektovej dokumentácie na vlastné náklady bez nároku na odpočítanie z ceny nájmu. Budúci nájomca zabezpečí nasledovné práce:

- softwarové skoordinovalie prístupových práv viacerých užívateľov parkoviska a ďalšie softwarové programy,
- protipožiarny sprinkler systém,
- monitorovací systém na sledovanie ŠPZ a obrysov vstupujúcich a odchádzajúcich osobných vozidiel,
- farebná úprava podláh a stien parkoviska a ďalšie práce.

Odsúhlasený rozsah prác bude špecifikovaný v zmluve o nájme. Budúci nájomca si nenárokuje odpočítanie nákladov na technické zhodnotenie budúceho predmetu nájmu z platieb nájmomného. Pri dobe nájmu na 10 rokov bude investícia do ukončenia zmluvné vzťahu účtovne odpísaná, a preto nebude potrebné majetkové usporiadanie danej investície.

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Na základe rozhodnutia Hlavného mesta SR Bratislavy pristúpiť ku kompletnej rekonštrukcii Zimného štadióna O. Nepelu schválilo mestské zastupiteľstvo uzneseniami č. 500/2008 zo dňa 25. 9. 2008 a č. 614/2008 zo dňa 15. 12. 2008 odňatie správy Zimného štadióna O. Nepelu Správe telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy. Správa Zimného štadióna O. Nepelu bola STARZu odňatá dňom 30. 4. 2009.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava uzatvorilo so STARZom mandátnu zmluvu zo dňa 12. 3. 2010 s cieľom zabezpečiť vytvorenie podmienok potrebných k budúcemu prevádzkovaniu Zimného štadióna O. Nepelu tak, aby po kolaudácii ZŠ prišlo k plynulému začatiu jeho prevádzky do doby, kedy dôjde k opätovnému zvereniu objektu ZŠ O. Nepelu do správy STARZu. Na základe článku III. ods. 1.1.3, je STARZ ako mandatár oprávnený v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy ako mandanta uzatvárať zmluvy o budúcich zmluvách na prenájom nebytových priestorov.

Základné podmienky budúcej prevádzky Zimného štadióna O. Nepelu sú vymedzené Zmluvou uzatvorenou medzi Hlavným mestom SR Bratislava a Ministerstvom školstva SR o podmienkach poskytnutia finančných prostriedkov na rekonštrukciu, podmienkach rekonštrukcie a podmienkach prevádzkovania Zimného štadióna Ondreja Nepelu v Bratislave číslo 0586/2009 zo dňa 1. 7. 2009 v znení dodatku č. 220/2010 zo dňa 14. 4. 2010. Na základe tejto zmluvy môže byť štadión zverený do správy, resp. nájmu len mestskej príspevkovej organizácie, ktorá následne môže dávať časť zimného štadióna do nájmu ďalším subjektom na zabezpečenie prevádzky ZŠ. Z uvedeného dôvodu nie je možný iný vzťah so spoločnosťou Mestský parkovací systém, s. r. o. ako nájomný vzťah.

Nakoľko sa budúci nájomca zaviazal na vlastné náklady technologicky dokončiť budúci predmet nájmu, a ostatné skutočnosti, uvedené v dôvodovej správe, Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy predkladá na schválenie ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16. 6.

2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom priestorov, stavebne určených ako garáže na Zimnom štadióne Ondreja Nepelu, Odbojárov 9 v Bratislave pre spoločnosť Mestský parkovací systém, s. r. o. za nájomné:

a) za garážové státiá 35,70 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne s daňou z pridanej hodnoty,  
b) za komunikačné prístupy a komunikácie 17,85 eur za 1 m<sup>2</sup> s daňou z pridanej hodnoty  
za účelom prevádzkovania parkoviska za nasledovných podmienok:

1. Stavba Zimného štadióna Ondreja Nepelu bude skolaudovaná a bude vydané právoplatné užívacie povolenie.
2. Stavba Zimného štadióna Ondreja Nepelu bude zverená vlastníkom majetku Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy do správy STARZu.