



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **12. 05. 2022**

Číslo záznamu: MAG 141640/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku v Bratislave, k. ú. Ružinov, parc. č. 15196/7, vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48 v zastúpení spoločnosťou VSD, s.r.o., so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
zástupkyňa riaditeľa sekcie správy nehnuteľností
a poverená vedením oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.
vedúca referátu nájmu majetku, oddelenie
majetkových vzťahov

Ing. Ingrid Klučiarová
oddelenie majetkových vzťahov, referát
nájmov majetku
v zastúpení Ing. Jana Ivicová, v. r.

Oľga Kosibová
oddelenie geodetických činností
v zastúpení Ing. Helena Klinčeková, v. r.

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis obchodného registra
5. Kópia z katastrálnej mapy 2x
6. Situácia
7. Ortofotomapa
8. Vizualizácia
9. List vlastníctva
10. Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov
12. Návrh nájomnej zmluvy

Kód uzn. 5.3.
5.3.1.
5.3.5.

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom časti pozemku v k. ú. Ružinov, registra „C“ KN parc. č. 15196/7 – ostatná plocha vo výmere 5 m², zapísaného na LV č. 1201, s cieľom osadenia a užívania nosných konštrukcií brány a oplatenia dvora, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44 - 48, v zastúpení spoločnosťou VSD, s.r.o., Trebišovská 3, Bratislava, IČO 35814560, na dobu neurčitú, za nájomné 7,00 eur/m²/rok, ročné nájomné predstavuje sumu 35,00 eur,

s podmienkou:

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

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15196/7 v k. ú. Ružinov je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, na ktorom vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44 – 48, v zastúpení spoločnosťou VSD, s.r.o., plánujú realizovať osadenie nosných konštrukcií brány a oplatenia dvora, pričom na vydanie staveného 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 registra „C“ KN parc. č. 15196/7 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, k. ú. Ružinov

ŽIADATEĽ : vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48 v zastúpení spoločnosťou VSD, s.r.o., Trebišovská 3, 821 02 Bratislava, IČO 35814560,

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU registra „C“ KN:

k. ú.	Parc. č.	LV	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom
Ružinov	15196/7	1201	ostatná plocha	37 m ²	5 m ²

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta, nie je zverený do správy mestskej časti Bratislava -Ružinov. Nebol naň uplatnený reštitučný nárok.

ÚČEL NÁJMU:

osadenie a užívania nosných konštrukcií brány a oplotenia dvora.

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 121 – prístup na pozemok na nepodnikateľské účely),

7,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 5 m² predstavuje ročne sumu 35,00 Eur,

SKUTKOVÝ STAV :

Pozemok registra „C“ KN parc. č. 15196/8, k. ú. Ružinov, je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48, ktorí plánujú dvor uzatvoriť plotom v kombinácii so samonosnou posuvnou bránou, z dôvodu pohybu cudzích osôb a parkovaním cudzích automobilov na pozemku (dvora). Uzatvorením dvora chcú zabezpečiť bezpečnosť obyvateľov bytového domu, ako aj zabezpečiť bezpečnosť a ochranu svojho majetku. Plochu dvora plánujú svojpomocne upraviť na park s množstvom stromov, drevín, kvetov a trávnikom. Lokalita bytového domu je mimoriadne exponovaná. V blízkosti sa nachádza množstvo kancelárskych a nebytových priestorov s nedostatkom zelene. Zároveň uvádzajú, že návštevníci považujú priestor za verejný, a tým dochádza ku konfliktným situáciám.

Osadenie nosných konštrukcií brány a oplotenia dvora sa bude z časti nachádzať aj na pozemku vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta, preto sa vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48 v zastúpení správcom spoločnosťou VSD s.r.o., Trebišovská 3, 821 02 Bratislava obrátili na hlavné mesto so žiadosťou o nájom časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15196/7, vo výmere 5 m², zapísaného na LV č. 1201, za účelom osadenia nosných konštrukcií brány a oplotenia dvora.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15196/7 v k. ú. Ružinov je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, na ktorom vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48 v zastúpení spoločnosťou VSD, s.r.o., plánujú realizovať osadenie nosných konštrukcií brány a oplotenia dvora, pričom na vydanie staveného 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, územnoplánovacia informácia zo dňa 27.9.2021 – Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová časť pozemku registra „C“ KN, v k. ú. Ružinov, parc. č. 15196/7, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.
- Stanovisko technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 6.9.2021 – nemá pripomienky k nájmu pozemku, avšak upozorňuje, že na predmetnom území sa nachádza teplovod v správe BAT, a.s.

Poznámka: Poznámka: podmienka je zapracovaná v návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 18.

- Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 26.8.2021 – súhlasí s nájmom pozemku za dodržaní nasledovných podmienok:
 - dodržať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - dodržať VZN hl. m. Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Poznámka: podmienky sú zapracované v návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 19 a 20.

- Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 28.9.2021 – súhlasí s nájmom predmetného pozemku.
 - Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 27.8.2021 – nemá pripomienky, avšak upozorňuje, že osadením brány a oplotenia nesmie dôjsť k zabráneniu pešieho a dopravného prístupu k nehnuteľnostiam iných subjektov v prípade, že tento majú povolený.
- Poznámka: podmienka je zapracovaná v návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 21.*
- Oddelenie dopravných povolení - referát cestného správneho orgánu, stanovisko zo dňa 13.9.2021 – k nájmu pozemku sa nevyjadruje, ide o pozemok vo vnútrobloku, ktorý nie je cestným pozemkom miestnych ciest I. a II. triedy.
 - Referát cyklodopravy, stanovisko zo dňa 3.9.2021 – súhlasí s nájmom pozemku, pretože nezasahuje do plánov súčasnej ani budúcej výstavby cyklickej infraštruktúry.
 - Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 31.8.2021 – nemá námietky k nájmu pozemku.
 - Oddelenie správy komunikácií, stanovisko zo dňa 8.9.2021 – nejedná sa o miestne cesty I. a II. triedy, preto sa z hľadiska správcu k nájmu pozemku nevyjadruje.
 - Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky, stanovisko zo dňa 31.8.2021 – nemá pripomienky k nájmu pozemku.
 - Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 8.9.2021 - eviduje pohľadávku voči žiadateľovi vo výške 21,64 eur.
 - Oddelenie legislatívno-právne, stanovisko zo dňa 24.8.2021 - nevedie voči žiadateľovi súdny spor.
 - Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 3.9.2021 – odporúča nájom predmetného pozemku.

- Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov – súhlasí s nájmom predmetného pozemku za podmienky: nájomca pozemku je povinný udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku, tak aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Poznámka: podmienka je zapracovaná v návrhu nájomnej zmluvy v čl. 4 ods. 22.



MAG0P00VND2K

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISL

- 3 -05- 2021

vlastníci bytov a NP bytového domu Trnavská cesta 164/44-48, Bratislava-Ružinov

v zastúpení konateľom Petrom Plávalom, správcom bytového domu, spoločnosť VSD s.r.o.,
Trebišovská 3, 821 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 25.4.2021

Vážená pani Ing. Klučiarová,

touto cestou sa obraciame na Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, Slovenská republika, IČO: 603481 so žiadosťou využívať časť pozemku s parcelným číslom 15196/7, k.ú. Ružinov, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II. zapísaný na LV č. 1201.

Sme obyvateľmi bytového domu Trnavská cesta 164/44-48 (parcelné číslo 15196/1, k.ú. Ružinov, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II. zapísaný na LV 4531) a dlhodobo riešime problém s pohybom cudzích osôb a parkovaním cudzích osobných automobilov na súkromnom pozemku dvora prislúchajúcemu k nášmu bytovému domu.

Do dvora sa vchádza medzerou medzi bytovými domami. Časť vjazdu sa nachádza na pozemku susedného bytového domu a časť na predmetnom pozemku Hlavného mesta Bratislava. Vjazd je ukončený práve dvorom nášho bytového domu, ktorý je v súkromnom vlastníctve obyvateľov, a ďalej nepokračuje. Vjazd a vstup je momentálne voľný, nezabezpečený a nekontrolovaný.

V poslednom období sa na našom dvore vyskytol zvýšený pohyb cudzích osôb a tiež neoprávnených vjazdov osobných automobilov. Záleží nám na bezpečnosti obyvateľov nášho bytového domu, ako aj na bezpečnosti a ochrane nášho majetku. Plochu dvora máme svojpomocne upravenú ako park s množstvom stromov, drevín, kvetov a trávnikom, o ktorý sa sami staráme. Lokalita bytového domu je mimoriadne exponovaná. V blízkosti sa nachádza množstvo kancelárskych a bytových priestorov s nedostatkom zelene. Stáva sa, že návštevníci považujú priestor za verejný a dochádza ku konfliktným situáciám.

Plánujeme záležitosť riešiť uzavretím dvora plotom v kombinácii so samonosnou posuvnou bránou. To však bude možné len za predpokladu, že nám Hlavné mesto SR Bratislava umožní využívať časť vlastného pozemku s výmerou približne 5 m² (zakreslené na mape v prílohe) za účelom osadenia nosných konštrukcií brány a oplotenia.

Veríme, že našej žiadosti vyhoviete a spoločne tak prispejeme k zlepšeniu bezpečnosti a kvality života v našom meste.

S pozdravom

vlastníci bytov a NP bytového domu Trnavská cesta 164/44-48, Bratislava-Ružinov
(v zastúpení konateľom Petrom Plávalom, spoločnosť VSD s.r.o.)

Ing. Ingrid Klučiarová
Oddelenie nájmov majetku
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

11.5.21
S. P. O.
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
IČO: 603481
100.000000 Kč ÚPH: 9.302165177
44 127 124 7655

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY



OBCHODNÝ REGISTER

NA INTERNETE



Slovensky | 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: 24350/B

Obchodné meno:	VSD, s.r.o.	(od: 14.06.2001)
Sídlo:	Trebišovská 3 Bratislava 821 02	(od: 20.05.2006)
IČO:	35 814 560	(od: 14.06.2001)
Deň zápisu:	14.06.2001	(od: 14.06.2001)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 14.06.2001)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti /malooobchod/	(od: 14.06.2001)
	kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti /veľkoobchod/	(od: 14.06.2001)
	sprostredkovateľská činnosť	(od: 14.06.2001)
	reklamná, propagačná a inzertná činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 14.06.2001)
	poradenská, konzultačná činnosť v oblasti obchodu a služieb	(od: 14.06.2001)
	sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu hnuteľných a nehnuteľných vecí	(od: 14.06.2001)
	prenájom hnuteľných vecí	(od: 14.06.2001)
	upratovacie a čistiace práce okrem dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie	(od: 14.06.2001)
	správa nehnuteľností - obstarávateľské služby spojené so správou nehnuteľností	(od: 14.06.2001)
	finančný leasing	(od: 14.06.2001)
	vedenie účtovníctva	(od: 14.06.2001)
	správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností	(od: 20.01.2011)
Spoločníci:	Mgr. <u>Eva Plávalová</u> Svätoplukova 22 Bratislava 821 08 	(od: 10.07.2004)
	<u>Peter Plávala</u> Svätoplukova 22 Bratislava 821 08 	(od: 10.07.2004)
	<u>Dušan Bučic</u> Láb 86 Láb 900 67 	(od: 12.03.2016)
Výška vkladu každého spoločníka:	Mgr. Eva Plávalová Vklad: 2 191 EUR Splatnené: 2 191 EUR	(od: 12.03.2016)
	Peter Plávala Vklad: 2 191 EUR Splatnené: 2 191 EUR	(od: 12.03.2016)
	Dušan Bučic Vklad: 2 258 EUR Splatnené: 2 258 EUR	(od: 12.03.2016)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 10.07.2004)

Peter Plávča
Svätoplukova 22
Bratislava 821 08
Vznik funkcie: 01.06.2004


(od: 27.06.2017)

Dušan Bučič
Láb 86
Láb 900 67
Vznik funkcie: 12.05.2006


(od: 27.06.2017)

Mgr. Eva Plávalová, PhD.
Svätoplukova 22
Bratislava 821 08
Vznik funkcie: 08.12.2015


(od: 27.06.2017)

Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú a podpisujú konatelia samostatne tak, že pri podpisovaní k obchodnému menu pripoja svoj podpis.	(od: 20.05.2006)
Základné imanie:	6 640 EUR Rozsah splatenia: 6 640 EUR	(od: 02.07.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice Nz 137/01 zo dňa 15.5.2001 v zmysle ust. §§ 105 - 153 Zák.č. 513/91 Zb. v znení neskorších predpisov spísanou notárkou JUDr. Magdalénou Čížovou.	(od: 14.06.2001)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo 17.05.2004. Zmluvy o prevode obchodného podielu z 26.05.2004. Zápisnica z valného zhromaždenia z 26.05.2004. Nové znenie spoločenskej zmluvy z 26.05.2004.	(od: 10.07.2004)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 12.05.2006.	(od: 20.05.2006)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 4.6.2009.	(od: 02.07.2009)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 25.01.2010.	(od: 13.02.2010)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 29.12.2010.	(od: 20.01.2011)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 08.12.2015	(od: 12.03.2016)
Dátum aktualizácie údajov:	12.04.2022	
Dátum výpisu:	19.04.2022	

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
Zoznam osôb, ktoré môžu byť vymazané (§768s OBZ)

Výrez z katastrálnej mapy s vyznačeným predmetom nájmu.

Dĺžka
20 m

Obvod
20 m

Plocha
5 m²

Výškový profil

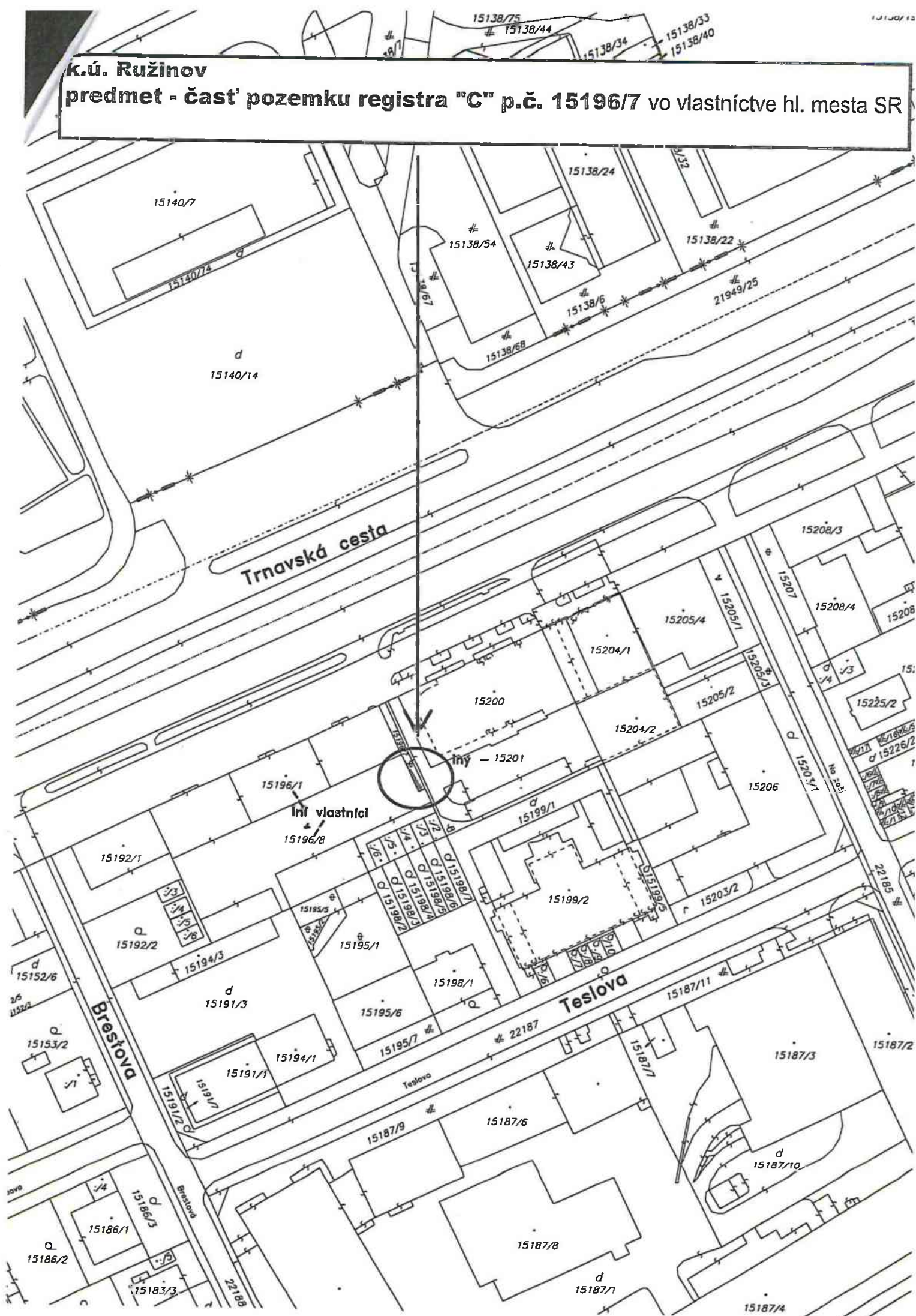
Body (4)

	S-JTSK		Bpv, DMR3 H
	X	Y	
1.	1279110 m	570900 m	136 m n.m.
2.	1279118 m	570896 m	136 m n.m.
3.	1279118 m	570895 m	136 m n.m.
4.	1279110 m	570900 m	136 m n.m.

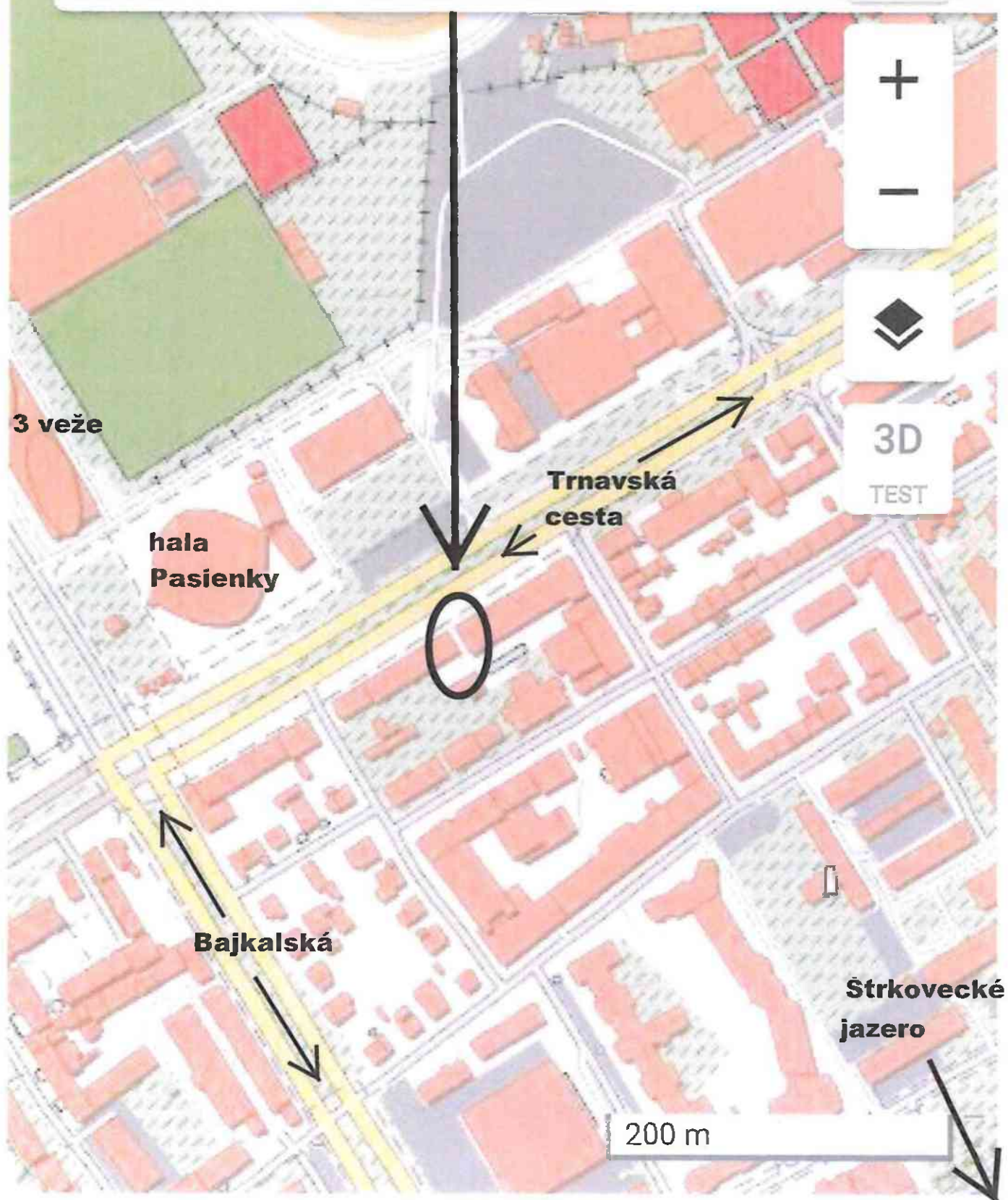


K.ú. Ružinov

predmet - časť pozemku registra "C" p.č. 15196/7 vo vlastníctve hl. mesta SR



časť pozemku registra "C" p.č. 15196/7 k.ú. Ružinov



Trnavská cesta

část pozemku registra "C"
p.č. 15196/7 k.ú. Ružinov

15196/1

1520

15199/2

15198/1

15195/6

15195/7

15194/1

15191/1

Teslova

Teslova

Návrh samonosnej zasúvacej brány a oplotenia.



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.04.2022
Čas vyhotovenia: 10:08:33

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201

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.
15196/ 7	37	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 Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO : 603481

Obmedzujúca
poznámka

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva bola k celým pozemkom registra "C" parc.č.3272/135, 3272/460, 3272/477, 3272/377 spochybnená duplicitou vlastníctva k časti pozemku registra "E" parc.č.779/2, na základe listín dedičstiev č. D 152/98, 38D/91/2007 a Konfiškátu č.K-267/78, X-500/08 (R-552/18)

Poznámka

Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti k pozemku registra C KN parc.č. 1286/61 o výmere 1072 m2 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva, (s pozemkom registra E KN parc.č. 562 vedený na LV 4368, v prospech Alena Rybárová r. v podiele 1/2 na základe darovacej zmluvy V-6664/2004 z 03.12.2004 a Jaroslav Rybár v podiele 1/2 na základe darovacej zmluvy V-19736/2018 z 02.11.2018, P-1563/2019, GP č. 1544/19, over.č. G1964/19, R-2362/20

Poznámka

Oznámenie o začatí konania o navrátení vlastníctva k pozemkom v pôvodnom k.ú. Ružinov č.j. 3437/2004/PÚ/Tk z 28.09.2004, pozemok registra C KN parc.č. 774/2, P-46/2020 ZIADOST O ZAPIS C.OSMM/4656/96 Z 26.11.1996/KZ,HZ,PK PARC.828,GP 80/96/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAP.C.OSMM-1239/97 Z 2.4.1997/PK VL.14300/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAP.C.43/166/97-MRA Z 27.2.1997/GP 17/96/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.RM 70/09/97/ME Z 17.3.1997/POTVRD.GP/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.OSMM 3348/96/KU Z19.8.1996/PK VL.10360,ID/

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS C.43/1140/97 Z 23.10.1997/GP C.19/97/

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis /PK vložka č.1964,257/geom.plán

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/Výst.5942/1973,Pk.vl.1469/geom.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM/1637/97/Se/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/ OSMM-1929/98/Al/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM-2355/98/Al, Hospodárska zmluva Č.:EU 9384/34-76/Dr. ma/g.p.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okres. úradu ,katastrálna odbor/Číslo:II.-2192/97/

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva z 21.10.1964

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/Výmer:96529/VIII/1948/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM/199, 3.8.1998/

Titul nadobudnutia

Osvedčenie N 192/98 Nz 116/98, g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM-3076/98/Al/g.p.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis g.p./32/582/98/

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis/OSMM 3971/98/Al/g.p.



MAG0P0107E0J



Martin Chren

starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY

11-02-2022

Číslo zápisu 42607

Prílohy / listy

Vybavuje.

V Bratislave 04. 02. 2022
Star: NM CS 759/2022/6/AKU

Vážený pán primátor,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 29. 12. 2021 č. j.: MAGS OMV 51581/2021/522886, doručenej dňa 10. 01. 2022, ktorou ste požiadali o zaujatie stanoviska k nájmu časti nehnuteľnosti oznamujem, že **s ú h l a s í m** s nájmom časti pozemku registra „C“ KN, kat. úz. Ružinov:

- parc. č. **15196/7** o výmere **5 m²**
(ďalej aj ako „predmetný pozemok“), za účelom osadenia nosných konštrukcií brány a oplotenia.

Nájom predmetného pozemku sa uskutoční v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Žiadateľom o nájom predmetného pozemku sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48, Bratislava v zastúpení správcom VSD, s.r.o., Trebišovská 3, 821 02 Bratislava, IČO 35 814 560.

Pozemok registra „C“ KN parc. č. 15196/7 o celkovej výmere 37 m² ostatná plocha, kat. úz. Ružinov, je v KN zapísanými v KN na LV č. 1201, vlastníkom hlavné mesto SR Bratislava v priamej správe.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová časť predmetného pozemku (podľa predloženej prílohy) nasledovnú reguláciu územia (UPI č. j.: UP/CS 1115/2022/2/UP9):

- obytné územia, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **101**, stabilizované územie (vid'. Obr. č. 1 a 2)

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA A REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

Viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie **101**

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- 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:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
 - stavby na individuálnu rekreáciu
 - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
 - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
 - ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA

Predmetná časť pozemku 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, prístavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území 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).

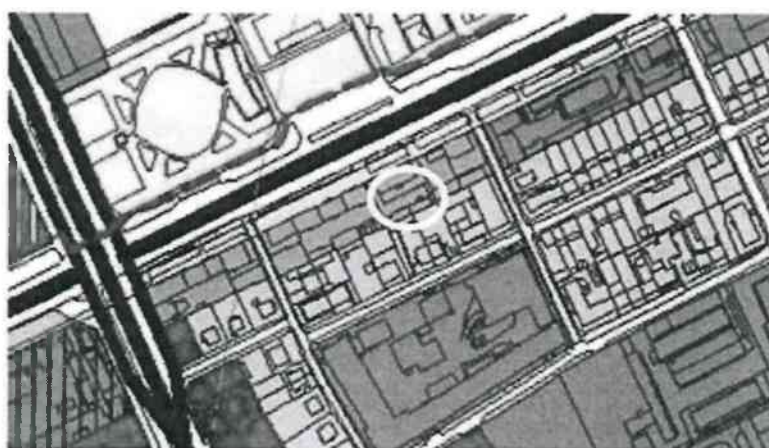
Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

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.

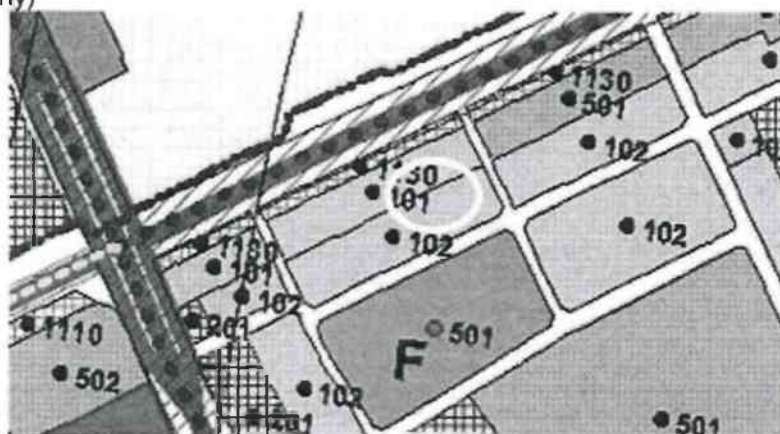
Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávniky, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávniky, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávník – kvetiny, kríky

Obr. č. 1 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie (s vyznačením lokalizácie predmetného pozemku)



Obr. č. 2 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.2. Regulačný výkres (s vyznačením dotknutej funkčnej plochy)



ÚZEMNO-TECHNICKÁ INFORMÁCIA:

Podľa ÚPN sa na záujmovú časť predmetného pozemku vzťahuje:

- podľa kapitoly C.14.4.1: Ochranné pásma dopravných systémov – sa požaduje rešpektovať o. i. ochranné pásma letiska, leteckých pozemných zariadení ako aj prekážkové roviny heliportov, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava, a to o. i. Letiska M. R. Štefánika, Bratislava.
- v kontakte, resp. v blízkosti so záujmovou časťou predmetného pozemku prechádzajú/sú navrhované:
 - rozvody CZT – horúca voda – stav, výkres č. 4.5. Zásobovanie teplom, produktovody, ropovody a kolektory.

Trasovanie inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, ako aj ich kapacity a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v rozsahu plánovaného investičného zámeru.

PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007

- ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2009
- ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2012
- ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014
- ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014
- ZaD 06 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2020
- ZaD 07 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2022

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>.

ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI: Predmetný pozemok je súčasťou riešeného územia, pre ktoré sa v súčasnosti obstaráva Územný plán zóny Bajkalská, Drieňová. Proces obstarávania Územného plánu zóny je zverejnený na webovom sídle:

<https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-bajkalska-drienova>.

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy, miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k nájmu časti pozemku nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Prenájom záujmovej časti predmetného pozemku KN registra „C“ parc. č. 15196/7 v kat. úz. Ružinov z hľadiska územného plánu za účelom osadenia nosných konštrukcií brány a oplotenia (v zmysle predložených príloh) – **je možný**, keďže vzhľadom na mierku spracovania ÚPN (1:10 000) nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť. Požaduje sa rešpektovať inžinierske siete, ktoré vedú cez riešené územie, pričom ich trasovanie a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí.

Stanovisko z hľadiska dopravy

K nájmu časti predmetného pozemku o výmere 5 m² za účelom osadenia nosných konštrukcií brány a oplotenia **nemáme pripomienky**.

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.
- Táto 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 k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná.
- Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu MČ Bratislava-Ružinov z hľadiska životného prostredia a ochrany zelene s prenájomom časti predmetného pozemku **súhlasí** (č. j.: CS 1136/2022), za dodržania nasledovných podmienok:

- vlastník, správca alebo nájomca pozemku je povinný udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku, tak aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a

neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov.

S pozdravom



Vážený pán

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

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 08-83-xxxx-22-00
podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

IČO: 00 603 481

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.

Číslo účtu (IBAN): SK5875000000000025828453

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

Variabilný symbol:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48, v zastúpení správcom VSD s.r.o.,

sídlo: Trebišovská 3, 821 02 Bratislava

V zastúpení:

IČO: **35814560**

Bankové spojenie:

IBAN:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(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., Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15196/7 v celkovej výmere 35 m² druh pozemku – ostatná plocha, zapísaného na LV č. 1201, katastrálne územie Ružinov, v podiele: 1/1.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku katastrálne územie Ružinov, **registra „C“ KN parc. č. 15196/7, vo výmere 5 m²**, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, 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 nájmu je osadenie a užívanie nosných konštrukcií brány a oplotenia dvora. Dvor sa nachádza na pozemku parc. č. 15196/8 vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Trnavská cesta 164/44-48.

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 prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom 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 prenajímateľa, 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. d/ tohto odseku,
 - c/ písomným odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom 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 prenajímateľa 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 táto Zmluva zanikne dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode predmetu nájmu podľa článku V 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 7,00 eur/m²/rok, čo pri výmere 5 m² predstavuje ročne sumu 35,00 eur,
2. Ročné nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach, vždy do 15. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa č. (IBAN): SK58 7500 0000000025828453, variabilný symbol VS 883xxxx22 v ČSOB, a.s.
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 roka, 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ 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 prenajímateľom 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatého pozemku a umožniť prenajímateľovi 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 prenajímateľom 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 (prostredníctvom oddelenia majetkových vzťahov, referát nájmu majetku) kópiu právoplatného stavebného povolenia na stavbu definovanú v článku I 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 doje 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 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.
13. 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.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
15. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 16 bude považovaná za doručeníu 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 16 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručeníu dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
16. 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.
17. 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.

18. *Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu sa nachádza teplovod v správe BAT, a.s.*
19. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
20. Nájomca je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 (ďalej len „VZN“) o nakladaní s komunálnymi odpadmi drobnými stavebnými odpadmi na území hl. m. SR Bratislavy v znení VZN 11/2021. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenia.
21. Nájomca sa zaväzuje, že osadením brány nedôjde k zabráneniu pešieho a dopravného prístupu k nehnuteľnostiam iných subjektov v prípade, že prístup majú povolený. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,00 Eur, a to aj opakovane. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
22. Nájomca je povinný na predmete nájmu udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku, tak aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenia.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúci sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právny 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. 3.

2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnej registrácii, 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 a ortofotomapa
Príloha č. 2 – LV č.
Príloha č. 3 – Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy
č. zo dňa
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 uzatváraní 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:

Prenajímateľ
Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave, dňa:

Nájomca :
**vlastníci bytov a nebytových
priestorov bytového domu
Trnavská cesta 164/44-48,
v zastúpení správcom VSD s.r.o.,**

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....

