



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 16.05.2024

Číslo záznamu: MAG 180587/2024
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemkov v Bratislave,
k. ú. Staré Mesto, spoločnosti Preslava, s. r. o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta Slovenskej
republiky
Bratislava

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík
riaditeľ sekcie správy
nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Mgr. Tomáš Hlaváček
vedúci oddelenia
nájmov nehnuteľností

Ing. Jana Ivicová
oddelenie nájmov nehnuteľností

Ing. Zuzana Kaliská
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Oznámenie s prílohami
4. Výpis z obchodného registra
5. Snímky z mapy 3x
6. Situáciu
7. LV 3x
8. Stanovisko starostu MČ Bratislava-
Staré Mesto
9. Záväzné stanovisko
10. Stanovisko KPÚ BA
11. Návrh nájmovej zmluvy

Máj 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúčaMestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, nájom časti pozemkov v k. ú. Staré Mesto, registra „E“ KN parc. č. 21446 – ostatná plocha, zapísaného na LV č. 8925, registra „C“ KN parc. č. 3250/54 - zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 8925, registra „C“ KN parc. č. 21439/1 – zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 1656, registra „C“ KN parc. č. 21451/2 – zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 1656, celkovo vo výmere 68 m², spoločnosti Preslava, s. r. o. so sídlom v Budove ORBIS na Rajskej 7 v Bratislave, IČO 53573447, na prekládku stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“, na dobu neurčitú, za nájomné 30,00 eur/m²/rok, čo pri výmere 68 m² predstavuje ročne sumu 2 040,00 eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na nájom častí pozemkov, k. ú. Staré Mesto, reg. „E“ KN parc. č. 21446 a reg. „C“ KN parc. č. 3250/54, parc. č. 21439/1, parc. č. 21451/2, celkovo vo výmere 68 m², je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov, na ktorých stavebník spoločnosť Preslava, s. r. o. bude realizovať prekládku stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“, pričom na vydanie stavebného povolenia na stavbu potrebuje stavebník preukázať k dotknutým pozemkom 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 pozemkov v k. ú. Staré Mesto, reg. „E“ KN parc. č. 21446 a reg. „C“ KN parc. č. 3250/54, parc. č. 21439/1, parc. č. 21451/2, celkovo vo výmere 68 m², ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za účelom realizácie SO 22 - prekládka stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“.

NÁJOMCA: Preslava, s. r. o.
Budova ORBIS, Rajská 7
811 08 Bratislava
IČO: 53 573 447

ZASTUPUJE: MT Inžiniering, s.r.o.
Kapicova 7
851 01 Bratislava
IČO: 53 486 471

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV:

Pozemky v k. ú. Staré Mesto:

KN	parc. č.	LV	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom
reg. „E“	21446	8925	ostatná plocha	3610 m ²	1,5 m ²
reg. „C“	3250/54	8925	zastav. pl. a nádvorie	2368 m ²	44,5 m ²
reg. „C“	21439/1	1656	zastav. pl. a nádvorie	828 m ²	14,5 m ²
reg. „C“	21451/2	1656	zastav. pl. a nádvorie	588 m ²	7,0 m ²
				celkovo po zaokrúhlení : 68 m²	

Pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie sú zverené do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU: realizácia stavebného objektu SO 22 Prekládka stožiaru a rozvodov VO k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“

DOBA NÁJMU: Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu neurčitú.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

- stanovené podľa „Smernice S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien“:
30.00 eur/m²/rok, čo pri výmere 68 m² predstavuje ročne sumu 2 040 ,00 eur,
- stanovené podľa znaleckého posudku č. .../2024 vyhotoveného Ing. Katarínou Šilhárovou:
..... eur/m²/rok, čo pri výmere 68 m² predstavuje ročne sumu eur.

SKUTKOVÝ STAV:

Spoločnosť MT Inžiniering, s. r. o., so sídlom Kapicova 7 v Bratislave, v zastúpení stavebníka – spoločnosť Preslava, s. r. o., so sídlom Budova ORBIS, Rajská 7 v Bratislave (ďalej len „žiadateľ“) požiadala hlavné mesto SR Bratislavu o zriadenie vecného bremena k realizácii stavebného objektu SO 22

Prekládka stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia (ďalej aj „VO“) k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“. Keďže stožiar a VO budú po realizácii odovzdané do majetku hlavného mesta, počas realizácie preložky VO je vhodné žiadať riešiť formou nájmu až do odovzdania VO do majetku hlavného mesta. Nie je vhodné zaťažovať pozemky vo vlastníctve hlavného mesta vecným bremenom zriadeným v prospech vlastníka inžinierskych sietí, ktorým je hlavné mesto.

Žiadosť sa týka nájmu časti pozemkov v k. ú. Staré Mesto, reg. „E“ KN parc. č. 21446 a reg. „C“ KN parc. č. 3250/54, 21439/1, 21451/2, celkovo vo výmere 68 m², na rohu ulíc Svoradova – Pilárikova – Zámocká. Účelom nájmu je realizácia stavebného objektu SO 22 Prekládka stožiaru a rozvodov VO k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“.

Dňa 24.09.2020 bolo hlavným mestom SR Bratislava vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta SR k investičnej činnosti. Stavba „Bytový dom na Svoradovej ulici“ bude umiestnená na susednom pozemku parc. č. 681/1, k. ú. Staré Mesto. Ide o novostavbu polyfunkčného objektu v nárožnej polohe ulíc Svoradova, Pilárikova, Zámocká. Pozemok stavby, ktorý stúpa smerom od Svoradovej ku Zámockej ulici, je vo vlastníctve žiadateľa (pôvodný vlastník - spoločnosť Svoradova, a.s., so sídlom Rajska 7 v Bratislave). V súčasnosti sa na predmetnej parcele nachádza spevnená plocha s dreveným oplatením. Navrhovaná stavba svojím hmotovo-kompozičným riešením reaguje na pôvodnú historickú zástavbu a dopĺňa pôvodne zastavaný priestor nárožia. Jestvujúci stĺp verejného osvetlenia je v kolízii v navrhovanom vjazdom do budúceho objektu a z tohto dôvodu stĺp aj príslušné rozvody VO musia byť presunuté.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Návrh na nájom častí pozemkov, k. ú. Staré Mesto, reg. „E“ KN parc. č. 21446 a reg. „C“ KN parc. č. 3250/54, parc. č. 21439/1, parc. č. 21451/2, celkovo vo výmere 68 m², je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu nutnosti majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov, na ktorých stavebník spoločnosť Preslava, s. r. o. bude realizovať prekládku stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“, pričom na vydanie stavebného povolenia na stavbu potrebuje stavebník preukázať k dotknutým pozemkom 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:

Sekcia územného rozvoja:

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:

Stanovisko zo dňa 24.01.2024 – pre územie, ktorého súčasťou sú aj záujmové pozemky stanovuje územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov funkčné využitie územia:

- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy, zóna A zahŕňajúca Pamiatkovú zónu Centrálnej mestskej časti – stred,

- územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú aj prvky verejného osvetlenia.

Z hľadiska nimi sledovaných záujmov je možné súhlasiť s požadovaným nájomom časti pozemkov. Akýkoľvek zámer, ktorý má vplyv na verejný priestor, je potrebné zo strany žiadateľa konzultovať s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 12.01.2024 - bez pripomienok.

Stanovisko za sekciu dopravy:

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Stanovisko zo dňa 23.01.2024 - k nájmu časti pozemkov nemajú pripomienky.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

Stanovisko zo dňa 31.01.2024 – keďže pozemky špecifikované v žiadosti nezasahujú do súčasných ani

budúcich plánov výstavby cyklistickej infraštruktúry, s nájmom súhlasia.

Oddelenie parkovania:

Stanovisko zo dňa 08.02.2024 – k nájmu sa nevyjadrujú, keďže nezasahuje do súčasných ani budúcich plánov parkovacej politiky.

Sekcia správy a údržby ciest:

Stanovisko zo dňa 18.01.2024 – V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú miestne cesty v správe SSÚC. Stanovisko správcu pozemných ciest I. obvodu: Správca komunikácií súhlasí so žiadosťou.

Sekcia informatiky, dát a inovácií:

Oddelenie sieťovej infraštruktúry:

Stanovisko VO a MOS: zo dňa 16.01.2024 – Projektovú dokumentáciu zariadení VO je potrebné predložiť na schválenie správcovi VO – spol. Technické siete Bratislava, a.s.

Technické siete Bratislava, a.s.:

Stanovisko zo dňa 22.08.2023 – s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasia za splnenia stanovených podmienok.

Sekcia životného prostredia:

Oddelenie životného prostredia

Stanovisko zo dňa 17.01.2024 – s nájmom na stanovený účel súhlasí. Požaduje dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, najmä:

- Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov,
- Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta v znení VZN č. 11/2021, vrátane zabezpečenia nakladania s odpadmi z areálu, najmä biologicky rozložiteľného odpadu v zmysle §14,
- Zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých predpisov,
- Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov,
- Zákon 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach,
- Zákon 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

(Požiadavky budú zapracované do Nájomnej zmluvy.)

Oddelenie tvorby mestskej zelene

Stanovisko zo dňa 13.02.2024 – nemá voči nájmu pozemkov výhrady a s nájmom súhlasí za dodržania stanovených podmienok, ktoré budú zapracované do Nájomnej zmluvy.

Sekcia financií:

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Stanovisko zo dňa 16.01.2024 – k dátumu 31.12.2023 neevidujú zostatok nedaňovej pohľadávky voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií

Stanovisko zo dňa 17.01.2024 – nájom odporúča.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Staré Mesto

Stanovisko zo dňa 18.01.2024 – nemá výhrady k nájmu častí pozemkov na daný účel.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava vydal dňa 20.09.2023 súhlasné záväzné stanovisko s umiestnením a realizáciou líniovej stavby, ktorej trasa prechádza územím Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť za dodržania stanovených podmienok.



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie majetkových vzťahov

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

Oddelenie nájomov majetku

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OMV 58249/2023

Vybavuje / Linka
Mgr. Natália Novotová
+421 2 59356 209

V Bratislave
03.10.2023

VEC: **Žiadosť o zriadenie vecného bremena – prekládka stožiaru a VO - oznámenie**

Hlavné mesto obdržalo žiadosť Stavebníka: Svoradova, a.s. o zriadenie vecného bremena práva prekládky stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia na pozemkoch hlavného mesta, k. ú. Staré Mesto podľa doručenej žiadosti a jej príloh.

Vzhľadom na skutočnosť, že stožiar a verejné osvetlenie sú vo vlastníctve hlavného mesta, je v danom prípade vhodné uzatvoriť so žiadateľom nájomnú zmluvu na čas realizácie preložky inžinierskych sietí. Nebolo by vhodné zaťažovať pozemky mesta vecným bremenom zriadeným v prospech vlastníka inžinierskych sietí, ktorým je hlavné mesto.

Z dôvodu vecnej príslušnosti Vám žiadosť odstupujeme na priame vybavenie.

S pozdravom

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia

Prílohy: Žiadosť s prílohami zo dňa 11.08.2023 - originál
 Žiadosť – urgencia zo dňa 20.09.2023 - originál

TELEFÓN
+421 2 5935 6138

EMAIL
majetok@bratislava.sk

IČO
00 603 481

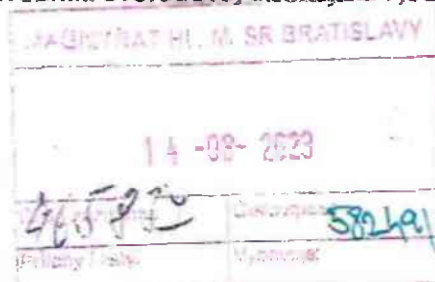
ONLINE
www.bratislava.sk



MAG0P012TMS7

Splnomocnenie – MT Inžiniering, s.r.o., KApicova 7, 851 01 Bratislava IČO 53486471kontakt

Stavebník: Svoradova, a.s. Rajská 7, 81108 Bratislava IČO 47133287



Magistrát hl. mesta SR Bratislava
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Vec:

Žiadosť o zriadenie vecného bremena na prekládku stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia pre pozemok, parc.č. 681/1, k.ú. Staré Mesto

V mene stavebníka prosím o **zriadenie vecného bremena** pre stavbu „Bytový dom na Svoradovej ulici – SO 22 prekládka stožiaru a rozvodov VO pre parcelu 681/1, k.ú. Staré Mesto, ktoré povedú cez Váše pozemky a to :

V celkovej dĺžke 67,5 m

Parcela 21446/1 reg „E“ v dĺžka cca 1,5 m LV 8925 Staré mesto

parcela 3250/54 v dĺžke 44,5 m LV 8925 Staré mesto

parcela 21439/1 v dĺžke 14,5 m LV 1656 Staré mesto

parcela 21451/2 v dĺžke 7,0 m LV 1656 Staré mesto

prekládka jestvujúceho stožiaru z parcely 21446/1 na parcelu 3250/54 o 6,0 m

Potrebné na doloženie do stavebného povolenia na základe výzvy 2988/30295/2023/STA/Luk

Za skoré vybavenie vopred ďakujeme

V Bratislave, dňa 11.8.2023

Ing. Tamara Melikantová, splnomocnenec

Súhlas daňového subjektu originál

Plnomocnenstvo

Koordinačná mapa

Originál zakres v katastrálnej mape



MAG0P00YKXTL

Spĺnomocnenie – MT Inžiniering, s.r.o., Kapicova 7, 851 01 Bratislava IČO 53486471

kontakt (

Stavebník: Svoradova, a.s. Rajska 7, 81108 Bratislava IČO 47133287

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
21-09-2023	
Číslo prijatej žiadosti: 500959	Číslo spisovej konie: 59249123
Prílohy: 1 kópia	Vyžaduje: 1 kópia

Magistrát hl. mesta SR Bratislava
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Vec:

URGENCIA Žiadosti o zriadenie vecného bremena na prekládku stožiara a rozvodov verejného osvetlenia pre pozemok, parc.č. 681/1, k.ú. Staré Mesto

V mene stavebníka som dňa 14.8.2023 pod č. 465837 žiadala o zriadenie vecného bremena pre stavbu „Bytový dom na Svoradovej ulici – SO 22 prekládka stožiara a rozvodov VO pre parcelu 681/1, k.ú. Staré Mesto, ktoré povedú cez Váše pozemky a to :

V celkovej dĺžke 67,5 m

Parcela 21446/1 reg „E“ v dĺžka cca 1,5 m LV 8925 Staré mesto

parcela 3250/54 v dĺžke 44,5 m LV 8925 Staré mesto

parcela 21439/1 v dĺžke 14,5 m LV 1656 Staré mesto

parcela 21451/2 v dĺžke 7,0 m LV 1656 Staré mesto

prekládka jestvujúceho stožiara z parcely 21446/1 na parcelu 3250/54 o 6,0 m

Do dnešného dňa nemám žiadnu odpoveď z Vašej strany, či máte všetky požadované doklady alebo niečo treba doplniť, či návrh zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Preto Vás žiadam o konanie v mojej žiadosti

Za skorú odpoveď vopred ďakujem

V Bratislave, dňa 20.09.2023

Ing. Tamara Melikantová, spĺnomocnenec

Podaná žiadosť

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

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

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 171289/B

Obchodné meno:	Preslava, s. r. o.	(od: 06.09.2023)
Sídlo:	Budova ORBIS, Rajská 7 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08	(od: 06.06.2023)
IČO:	53 573 447	(od: 12.02.2021)
Deň zápisu:	12.02.2021	(od: 12.02.2021)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 12.02.2021)
Predmet podnikania (činnosti):	Služby súvisiace s produkciou filmov, videozáznamov a zvukových nahrávok (od: 12.02.2021) Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov (od: 12.02.2021) Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach (od: 12.02.2021) Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu (od: 12.02.2021) Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky (od: 12.02.2021) Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení (od: 12.02.2021) Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí (od: 12.02.2021) Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce (od: 12.02.2021) Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (od: 12.02.2021) Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) (od: 12.02.2021) Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby (od: 12.02.2021) Poskytovanie služieb osobného charakteru (od: 12.02.2021) Prípravné práce k realizácii stavby (od: 06.09.2023) Uskutočňovanie stavieb a ich zmien (od: 06.09.2023) Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov (od: 06.09.2023) Čistiace a upratovacie služby (od: 06.09.2023) Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností (od: 06.09.2023) Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom (od: 06.09.2023)	
Spoločníci:	FINSERVIS BILLING, a. s. IČO: 46 806 903 (od: 06.06.2023) Budova ORBIS, Rajská 7 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08	
Výška vkladu každého spoločníka:	FINSERVIS BILLING, a. s. (od: 06.06.2023) Vklad: 5 000 EUR Splatené: 5 000 EUR	
Štatutárny orgán:	konatelia (od: 12.02.2021) JUDr. <u>Mikuláš Trstenský</u>, CSc. (od: 06.06.2023) Brusnicová 2294/29	

Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 01

Vznik funkcie: 02.06.2023



Ing. Imrich Tomasek

497

(od: 06.06.2023)

Vydrany 930 16

Vznik funkcie: 02.06.2023

**Konanie menom spoločnosti:**

Konať v mene spoločnosti a zaväzovať spoločnosť vo všetkých veciach sú oprávnení vždy všetci konatelia spoločne. Podpisovanie za spoločnosť vo všetkých veciach vykonávajú vždy všetci konatelia spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, funkcií a menu podpisujúceho, pripojí podpisujúci svoj podpis.

(od: 12.02.2021)

Výška základného imania:

5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR

(od: 12.02.2021)

Dátum aktualizácie údajov: 19.04.2024

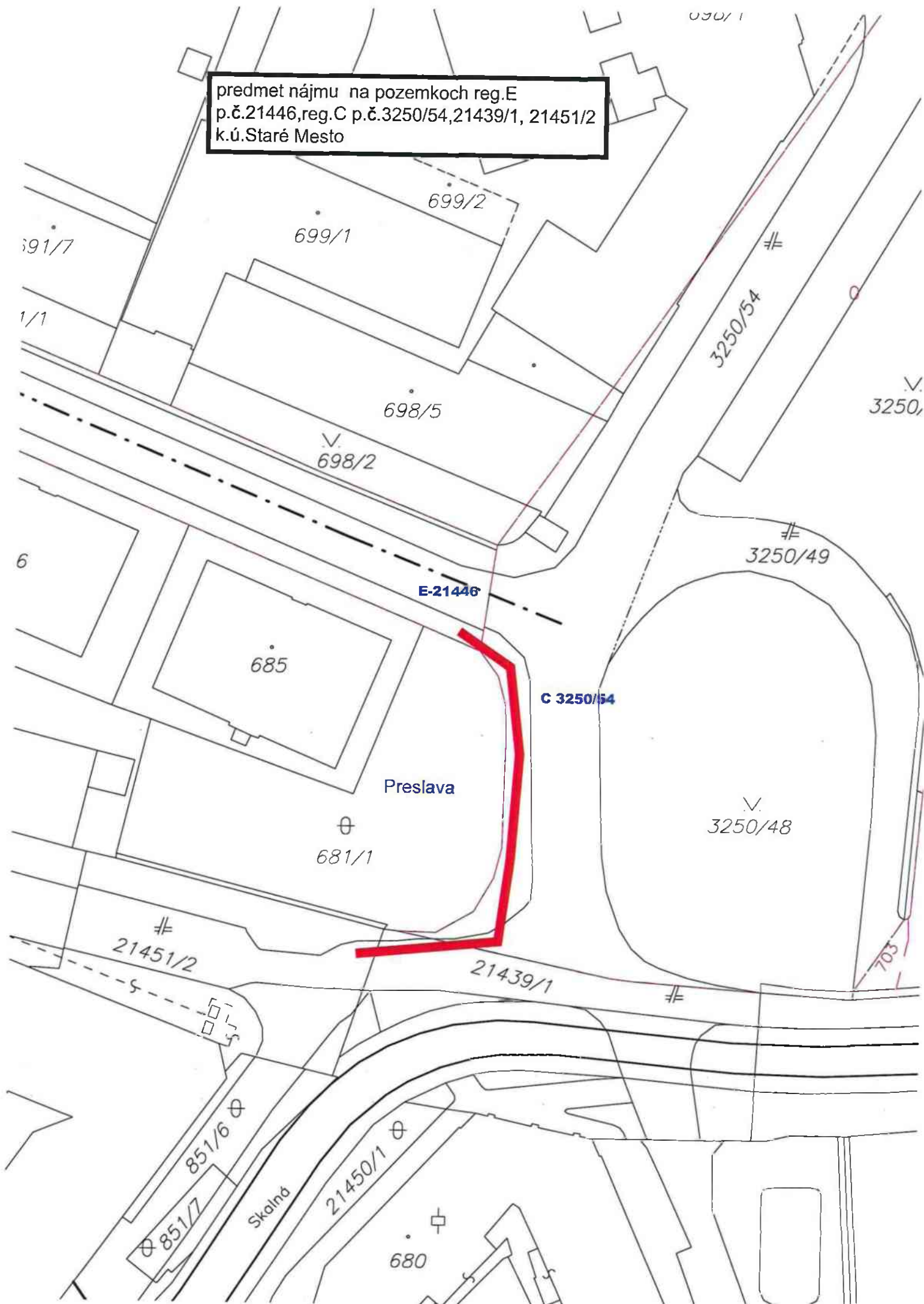
Dátum výpisu: 22.04.2024

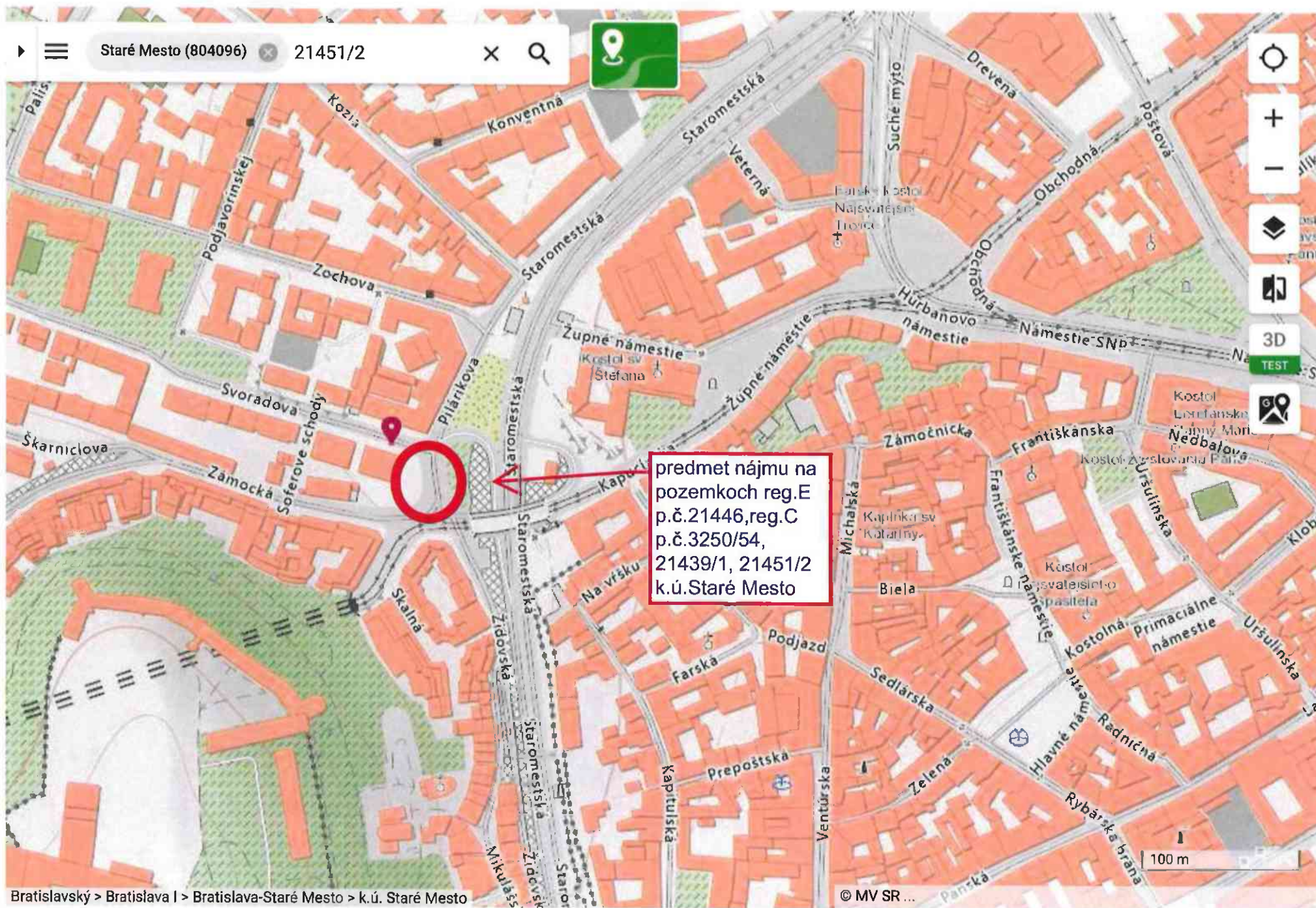
Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra

Vyhľadávanie podľa : **obchodného mena** | identifikačného čísla
sídla | spisovej **značky** | priezviska a mena osoby

O obchodnom **registri SR** | **Návod na používanie ORI** | **Kontakty na registrové súdy**
Legislatívne zmeny v obchodnom registri | **Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR**

predmet nájmu na pozemkoch reg.E
p.č.21446,reg.C p.č.3250/54,21439/1, 21451/2
k.ú.Staré Mesto





predmet nájmu na pozemkoch reg.E p.č.21446,reg.C
p.č.3250/54,21439/1, 21451/2 k.ú.Staré Mesto



TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Údaje aktuálne k : 1.4.2024
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO Dátum vyhotovenia: 24.04.2024
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:19:08

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8925 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Práv. vzťah
3250/54	2368	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	

***** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. l
21446	3610	Ostatné plochy	1		

***** Ostatné PARCELY registra "E" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Strana

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

*** Ostatní účastníci nevyžiadaní ***

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Údaje aktuálne k : 1.4.2024
Dátum vyhotovenia: 24.04.2024
Čas vyhotovenia : 14:20:19

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Práv. vzťah
21439/1	828	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
21451/2	588	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	

Iné údaje:

Stavba na parcele 21451/2 je evidovaná na LV č. 8263.

***** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
	IČO: 00603481
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

***** Ostatní účastníci nevyžiadaní *****

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: TARCHY

Tarchy nevyžiadané

Strana

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

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia : 8.12.2023
Čas vyhotovenia : 15:20:17
Údaje platné k : 7.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
681/1	868	Ostatná plocha	37	201	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Preslava, s.r.o., Rajska 7, Bratislava, PSČ 811 08, SR, IČO: 53573447	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-19954/2023 zo dňa 5.10.2023	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

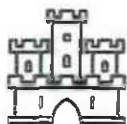
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Ing. Matej Vagač
starosta



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONN 43777/2024

Naše číslo
541/6097/2024/MAJ/Kli

Vybavuje/linka
Kliment Vladimír, Mgr./59246324

Bratislava
18.01.2024

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k nájmu častí pozemkov na Svoradovej ulici

Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto bola doručená Vaša žiadosť o stanovisko k žiadosti k nájmu častí pozemku registra „E“ parc. č. 21446 a k častiam pozemkov registra „C“ parc. č. 3250/54, 21439/1, 21451/2, v k. ú. Staré Mesto, spolu vo výmere 68 m², za účelom prekládky stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia.

Spoločnosť MT Inžiniering, s.r.o., so sídlom Kapicova 7, 851 01 Bratislava, v zastúpení stavebníka spoločnosti Preslava, s. r. o., so sídlom Budova ORBIS, Rajská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 53 573 447, požiadala hlavné mesto SR Bratislavu o zriadenie vecného bremena k časti pozemku registra „E“ parc. č. 21446 a k častiam pozemkov registra „C“ parc. č. 3250/54, 21439/1, 21451/2, v k. ú. Staré Mesto, spolu vo výmere 68 m², za účelom prekládky stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný objekt Svoradova“ na susednom pozemku parc. č. 681/1. Stožiar verejného osvetlenia bude premiestnený z pozemku registra „C“ parc. č. 21446/1 na pozemok parc. č. 3250/54.

Vzhľadom na to, že verejné osvetlenie má byť po realizácii odovzdané do majetku a priamej správy hlavného mesta, máte záujem uvedenú žiadosť riešiť formou uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedeného si Vás dovoľujeme informovať, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá výhrady k nájmu častí pozemkov na požadovaný účel.

S pozdravom



Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SVORADOVA, a.s.
Rajská 7
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15.06.2020	MAGS OUI 52686/20-361931	Ing. arch. Simonidesová /514	24.09.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SVORADOVA, a.s., Rajská 7, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom Svoradova, parc. č. 681/1, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.06.2020, doplnená 17.07.2020, 26.08.2020, 10.09.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Závodný autorizovaný architekt 0308AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Polyfunkčný bytový dom Svoradova, parc. č. 681/1, Bratislava“ bolo dňa 31.03.2020 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru (ďalej ako „stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) pod č. MAGS OUI 43011/20-58722 (dátum spracovania projektovej dokumentácie 01/2020, zodpovedný projektant: Ing. arch. Ľubomír Závodný). V predmetnom stanovisku bol navrhovaný investičný zámer hodnotený z viacerých aspektov vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska funkčného aj hmotovopriestorového (zastavaná plocha, podlažnosť a výška objektu) bol konštatovaný jeho súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a zároveň bolo uvedené, že z hľadiska dosahovaného indexu zastavaných plôch a indexu podlažných plôch predstavuje maximálne prípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území. Z hľadiska zvýšenia prevádzkovej kvality príslušného územia a zásahu navrhovaného objektu do verejného priestoru (riešenie parteru, zasunutie vjazdu, rešpektovanie stavebných čiar a odstupov od susedných objektov...) boli vyšpecifikované požiadavky na jeho úpravu.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 31.03.2020. Jedná sa najmä o zasunutie parteru, rozšírenie príslušných chodníkov, rešpektovanie zadnej stavebnej čiary zo Zámočkej ulice, redukciu uličnej hmoty zo Svoradovej ulice. Z hľadiska dosahovaných

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

bilančných ukazovateľov je predložený návrh objemovo mierne zredukovaný oproti už posudzovanému riešeniu, ku ktorému bolo vydané stanovisko dňa 31.03.2020. Kvôli zložitej morfológii príslušného terénu a nástupu do priestorov občianskej vybavenosti je oproti stanovisku zmena v označovaní podlažnosti objektu.

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu v nárožnej polohe ulíc Svoradova, Pilárikova, Zámocká. Pozemok stavby, ktorý stúpa smerom od Svoradovej ku Zámockej ulici, je vo vlastníctve investora. V súčasnosti sa na predmetnej parcele nachádza spevnená plocha s dreveným oplatením slúžiaca na parkovanie a zeleň s výmerou 93,30 m². Hmotovo-kompozičným a architektonickým riešením reaguje na pôvodnú historickú zástavbu a dopĺňa pôvodne zastavaný priestor nárožia.

Novostavba polyfunkčného objektu je navrhnutá s uskakovanými podlažiami zo strany dvorových fasád. Výrazovo je objekt navrhnutý ako klasický objekt s kvalitným kamenným obkladom obvodových stien a s otvormi rozlišujúcimi funkciu, ktorá sa za nimi nachádza. V úrovni 1. NP je hmota objektu zo strany Zámockej ulice zasunutá do hĺbky pozemku a vytvára parter so širším chodníkom. Riešený objekt má (podľa zmenenej podlažnosti) tri podzemné podlažia a päť nadzemných podlaží, ktoré sú postupne pôdorysne uskakované. Pôdorysné vymedzenie 5. NP je zredukované – zo všetkých uličných pohľadov je oproti 4. NP zasunuté. Zo strany Svoradovej ulice je objekt navrhnutý po hranicu jestvujúcej uličnej zástavby – rešpektovaný je charakter zástavby predmetnej urbanistickej štruktúry, kde sú pred objektami predzáhradky. V úrovni 1. PP, 2. PP a 3. PP je riešené pokrytie nárokov statickej dopravy v počte 33 parkovacích miest zakladačovým systémom. V mieste vjazdu zo Svoradovej ulice sú vytvorené ďalšie 4 parkovacie státi. Zo strany ulíc Svoradova a Zámocká sú priestory občianskej vybavenosti na 1. PP a 1. NP. Na 1. NP sú okrem retailu aj iné prenajímateľné priestory (kancelárie, obchodný priestor). Od úrovne 2. NP je bytová funkcia – spolu je v objekte navrhnutých 12 bytových jednotiek (z toho 3 sú mezonetové na 4. NP a 5. NP). Objekt je zastrešený plochými vegetačnými strechami s plochou 153 m², výška atiky nad 4. NP +12,90 m, nad 5. NP +16,05 m.

Celková výmera riešeného územia: 868 m², zastavaná plocha objektom: 744,10 m², celkové podlažné plochy nadzemnej časti zástavby: 2 879,50 m² (do výsledného indexu podlažných plôch je z 1. PP započítaná jeho nadzemná časť o výmere 195,10 m²), spevnené plochy: 40,80 m², plocha riešenej zelene na pozemku: 83,10 m².

Úroveň ± 0,00 = 158,80 m n. m.

Dopravné pripojenie objektu je riešené zo Svoradovej ulice, kde je vytvorený dostatočný priestor pre čakaciu pozíciu auta pre otvorenie brány tak, aby neznemožňoval peší prechod chodcov po chodníku. Vo vnútri je na vlastnej parcele vytvorený dostatočný manipulačný priestor pre čakanie na parkovací systém. Vjazd do garáže je dvojpruhovou rampou.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie - 12 nových bytových jednotiek (BJ, z toho: 1 BJ do 90 m², 11 BJ nad 90 m²), obchodné priestory a administratíva. Vo VSD boli použité koeficienty $k_{mp}=1,0$, $k_d=1,0$.

Podľa VSD je spolu potrebných 36 stojísk, z toho 26 odstavných stojísk (OS) pre bývanie a 10 parkovacích miest (PM) pre obchodné priestory a administratívu.

V podzemnej garáži je navrhovaných 37 stojísk (z toho: 33 PM je riešených v zakladačoch a 4 PM (rozmerov 2,5 m x 5,3 m) sú v mieste vjazdu na 1. NP.

Riešením stavebného objektu „SO - Cyklistické pruhy“ je návrh cyklistických pruhov a piktokoridorov slúžiacich na bezpečné prevedenie cyklistov v priestore križovatky Zámocká, Pilárikova ulica. V úseku existujúcej miestnej obslužnej komunikácie na Pilárikovej ulici sú popri oboch okrajoch komunikácie navrhnuté cyklistické pruhy so šírkou 1,25 m. Šírka jazdného pásu zostane 5,50 m nakoľko celková šírka komunikácie je 8,00 m. Cyklistické pruhy budú ohraničené prerušovanou vodiacou čiarou. Cyklistické pruhy sú ukončené pri križovatke so Židovskou ulicou. Na Zámockej ulici nie je možné z dôvodu nedostatočných šírkových

pomerov vytvoriť samostatné cyklistické pruhy a z toho dôvodu budú na krátkom úseku cyklisti vedení pomocou piktokoridoru po existujúcej komunikácii. V smere od Pilárikovej ulice na hrad budú cyklisti odklonení na chodník a budú vedení po chodníku pomocou samostatného jednosmerného cyklistického pruhu šírky 2,00 m. Pre chodcov bude určený zvyšný priestor na chodníku so šírkou 2,00 m. V mieste priechodu z komunikácie na chodník je navrhnutá úprava hrany chodníka na bezbariérovú úpravu, ktorá spočíva v zapustení obrubníka do nivelety vozovky. Cyklisti budú vedení po Zámockej ulici v smere od hradu po existujúcej komunikácii. Výhľadovo je uvažované s predĺžením cyklistických pruhov po celom úseku Zámockej ulici až po hrad. Plocha chodníkov s dláždeným krytom je 17 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 681/1 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, 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.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby.

Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného pozemku 69,67 %.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 3,31, IZP: 0,86, KZ: 0,096. Oproti jestvujúcim priemerným ukazovateľom intenzity využitia územia v riešenej funkčnej ploche: IPP: 1,35; IZP: 0,27; KZ: 0,255 (ohraničenej ulicami Svoradova, Pilárikova, Zámocká a terénnymi schodmi oddeľujúcimi susediacu funkčnú plochu s kódom funkcie: 201) predstavuje navrhovaný objekt vyššiu intenzifikáciu záujmového pozemku. Spôsobené je to pomerne málo intenzívnou existujúcou zástavbou (netypickou pre túto časť mesta), no najmä náročnou polohou riešeného pozemku. Tento je ako jediný v priľahlom území v súčasnosti nezastavaný, hoci v minulosti stál na tomto pozemku objekt. Charakteristika stabilizovaného územia v ostatnom území centra mesta, okrem iného, uvádza, že v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Intenzita navrhovanej dostavby bloku je pre objektivizáciu porovnávaná s náročnými objektami v charakterovo príbuzných a susediacich funkčných plochách: 1. nárožie Kozia, Pilárikova, Zochova (Hotel Falkensteiner) – IPP: 5,99, IZP: 1,00, 2. nárožie Zochova, Pilárikova, Svoradova (VŠMU) – IPP: 2,84, IZP: 0,68, 3. nárožie Zámocká, Skalná (Hotel IBIS) – IPP: 5,15, IZP: 0,96 a 4. nárožie Skalná, Zámocká, Židovská (bytový dom) – IPP: 3,66, IZP: 0,73. S ohľadom na tieto skutočnosti, je možné považovať dosahované regulatívy intenzity využitia riešeného investičného zámeru (IPP: 3,31 a IZP: 0,86) za prípustné.

Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby a kompletizuje danú urbanistickú štruktúru. Z pohľadu chodca je vnímaná výšková úroveň zástavby nad 4. NP s výškou atiky +12,90 m. Z rozvinutých uličných pohľadov je zrejmé, že navrhovaný objekt svojou max. výškou (atika nad 5. NP v úrovni +16,05 m) rešpektuje výškovú hladinu jestvujúcej zástavby.

Riešené územie sa nachádza v Pamiatkovej zóne CMO Bratislava, v dotyku s Pamiatkovou rezerváciou Bratislava. K predloženému zámeru bolo v rámci posúdenia investičného zámeru doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (ďalej ako „KPÚ“) č. j. KPUBA-2019/27352-5/105453/BAL zo dňa 08.01.2020, v ktorom bol zámer vyhodnotený ako prípustný pri rešpektovaní stanovených požiadaviek.

Vzhľadom na rešpektovanie požiadaviek uplatnených hlavným mestom v stanovisku zo dňa 31.03.2020 je možné konštatovať súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Polyfunkčný bytový dom Svoradova, parc. č. 681/1, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	681/1
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Svoradova, Pilárikova, Zámocká, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto podmienky:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Investičný zámer v predloženom rozsahu je z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku max. prípustný v stabilizovanom území.
- Podiel bytovej funkcie je v rámci objektu vyčerpaný.
- Celkový architektonický výraz objektu, jeho materiálové a farebné riešenie ako aj ukončenie objektu v rovine strešnej krajiny (bez vzduchotechnických zariadení) budú v ďalšom stupni projektovej dokumentácii plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Vjazd/výjazd do/z garáže ponechať v navrhovanom šírkovom usporiadaní 5,5 m a v parametroch umožňujúcich vjazd zásobovacím vozidlám. Vozidlá na vjazde do garáže nesmú blokovať komunikáciu, priechod pre chodcov a chodník.
- Statickú dopravu riešiť pre vozidlá podskupiny O2.
- Statickú dopravu riešiť v rámci pozemku, podľa funkčného využitia objektu v počte 37 PM.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN 73 6110 (t.č. STN 736110/Z1/Z2).
- V garáži zabezpečiť aspoň 3% parkovacích miest pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou /nabíjacie stanice pre verejné využitie atď./ s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjacích staníc.
- 4 % stojísk riešiť pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím (ŤZP), min. 1 stojisko.
- Všetky meracie zariadenia (elektromerné, plynomerné a iné skrine) a priestor pre nádoby OLO umiestniť na pozemku investora tak, aby nezasahovali do verejného dopravného priestoru komunikácie.
- Stavebné úpravy komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasíť s príslušným správcom komunikácie.

- Stanovište zbernej nádoby/kontajnera alebo miesto vyhradené na umiestnenie zbernej nádoby/kontajnera a odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavebne doriešiť bezbariérovú úpravu chodníka na Zámockej ulici pre budúce navedenie cyklistov.
- V objekte riešiť priestor na odkladanie bicyklov pre obyvateľov a návštevy objektu v súlade s TP 085.
- Na pozemku uvažovať s umiestnením stojanu pre cyklistov pre ich občasné parkovanie tak, aby stojan nevytváral prekážku doprave (chodcom, cyklistom a vozidlám).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád realizovať vegetačné fasády.

Upozornenie:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Podľa ÚPN je Svoradova ulica zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy, ktorá je v správe MČ Bratislava – Staré Mesto. Svoradova ulica je pripojená na Pilárikovu ulicu, ktorá je v časti napojená zjazdovým ramenom na Staromestskú ulicu funkčnej triedy B2, zaradená do siete miestnych komunikácií I. triedy.
- Uznesením č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál "Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy" podľa ktorého územím prechádzajú cyklistické trasy: radiály Kramárska R 22 (Židovská - Pilárikova - Zochova...) a Hradná - R21 (Zámocká...) a okruh O2 (Rybne námestie - Židovská - Staromestská - Štefánikova...).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu 1x sme si ponúkli.

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Príloha: 5 x dokumentácia

1 x potvrdené – Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.PP, M 1:100; Pôdorys 1.NP, M 1:100; Pôdorys 5.NP, M 1:100; Rez B, M 1:300; Rezopohľad, M 1:300; Uličný pohľad, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1 x potvrdené – Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.PP, M 1:100; Pôdorys 1.NP, M 1:100; Pôdorys 5.NP, M 1:100; Rez B, M 1:300; Rezopohľad, M 1:300; Uličný pohľad, M 1:300

Magistrát ODI, archív



Číslo: K PUBA-2023/18305-2/75219/KER

Bratislava 20.09.2023

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“) podľa § 11 ods. 2 pís. d) zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), ktorý je vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu vydáva toto

z á v ä z n é s t a n o v i s k o :

KPÚ BA na základe žiadosti spol. MT Inžiniering, s.r.o., Kapicova 7, 851 01 Bratislava, IČO: 53 486 471, v zastúpení investora spol. Svoradova, a.s., Budova ORBIS, Rajska 7, 811 08 Bratislava, IČO: 47 133 287, prijatej KPÚ BA dňa 18.07.2023, o vyjadrenie k projektovej dokumentácii vo veci vydania rozhodnutia na líniovú stavbu „**BYTOVÝ DOM NA SVORADOVEJ ULICI**“, **stavebné objekty:** SO 16 – Prekládka a ochrana TKM UPC, SO 17 – Prekládka a ochrana TKM Telekom, SO 20 – Prekládka a ochrana TKM SWAN, SO 25 – Prekládka a ochrana TKM VNET, SO XX – Prekládka a ochrana TKM Orange, SO 18 – Prekládka PRIS a rozvodov NN, SO 19 – Prekládka rozvodov NN, SO 03 – Verejné rozvody NN, SO 24 – Výmena rozvádzača RHTS, SO 22 – Prekládka stožiara a rozvodov VO, v **Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť** (PZ BA – CMO), dotknutá ulica Svoradova ul., parc. č. 681/1, 21439, 3250/54, 21451/2, k. ú. Staré Mesto (ďalej len „stavba“), stupeň SP, zodp. projektant Ing. Ľuboš Nekoranec, autoriz. stav. inž. SKSI, reg. č. 4709*A2, dátum vypracovania jún 2023, podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona a § 32 ods. 10 pamiatkového zákona

s ú h l a s í

s umiestnením a realizáciou líniovej stavby, ktorej trasa prechádza **územím Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť** (PZ BA – CMO) a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, **za dodržania nasledujúcich podmienok:**

1. Investor/stavebník **oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred** začiatok stavebných prác.
2. V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.
3. V prípade osadenia koncového/technického zariadenia pre rozvody pri objekte, v objekte, resp. nad terénom, bude **forma a pozícia koncového zariadenia pre optickú sieť prerokovaná/odsúhlasená zástupcom KPÚ BA.**
4. Každú zmenu oproti schválenému zámeru a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom.

KPÚ BA sa vyjadruje k predloženému zámeru z hľadiska ochrany archeologického kultúrneho dedičstva v prípadoch stavebných zemných prác.

Toto záväzné stanovisko stráca platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa jeho vydania, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje. Je podkladom pre územné a stavebné konanie príslušného stavebného úradu v uvedenej veci.

Odôvodnenie

KPÚ BA vyhodnotil riešené územie z hľadiska národných kultúrnych pamiatok a pamiatkových území evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a z hľadiska archeologického potenciálu príslušnej časti katastra Staré Mesto v Bratislave.

V zmysle § 40 ods. 1 pamiatkového zákona nález na účely tohto zákona je vec pamiatkovej hodnoty, ktorá sa nájde výskumom, pri stavebnej alebo inej činnosti v zemi, pod vodou alebo v hmote historickej stavby. Archeologický nález je hnuteľná alebo nehnuteľná vec, ktorá je dokladom o živote človeka a o jeho činnosti od najstarších dôb do roku 1918 a spravidla sa našla alebo sa nachádza v zemi, na jej povrchu alebo pod vodou. Nálezmi sú napr. ľudské kosti, keramické črepy, nádoby, staré tehlové alebo kamenné murivá, pozostatky drevených stavebných konštrukcií, jamy vyplnené tmavou hlinou prejavujúce sa ako kontrastné fľaky na podloží, prepálené vrstvy, nástroje, šperky, mince a podobne. Archeologickým nálezom je tiež zbraň, munícia, súčasť uniformy, vojenská výstroj alebo iný vojenský materiál, ktorý sa našiel v zemi, na jej povrchu alebo pod vodou a pochádza pred roku 1946.

(elektronicky podpísané)

Mgr. Eva Falbová
zástupkyňa riaditeľa

Doručuje sa

MT Inžiniering, s.r.o., Kapicova 7, 851 01 Bratislava, IČO: 53486471.

Na vedomie

1. MČ Bratislava-Staré Mesto, Stavebný úrad, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava.
2. KPÚ BA – na založenie do spisu.

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 8324 00

(ďalej ako „Zmluva“)

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „Občiansky zákonník“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor, osoba oprávnená na podpis zmluvy:
Osoba oprávnená na podpis zmluvy :	Mgr. Tomáš Hlaváčik, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu Zmluvy
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
bankové spojenie:	[•]
BIC (SWIFT):	[•]
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
IBAN - depozit:	SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol:	[•]

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov / Meno a priezvisko:	Preslava, s. r. o.
Sídlo / Miesto podnikania:	Budova ORBIS, Rajska 7, 811 08 Bratislava
Zapísaný:	v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 171289/B
Zastupuje:	JUDr. Mikuláš Trstenský, CSc. a Ing. Imrich Tomasek – konatelia
IČO:	53 573 447
DIČ:	[•]
Bankové spojenie:	[•]
BIC (SWIFT):	[•]
IBAN:	[•]
Variabilný symbol:	[•]
E-mail:	[•]
Telefonický kontakt:	[•]

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občiansky zákonník a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- B. Osobitné podmienky uvedené v prílohe B, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy obsahujú ďalšie dojednania Zmluvných strán (ďalej ako „**Osobitné podmienky**“). V prípade rozporu medzi Osobitnými podmienkami a touto Zmluvou majú prednosť Osobitné podmienky.
- C. Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom časti nehnuteľností vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, a to: na liste vlastníctva č. 8925 ako:
 - pozemok reg. „E“ KN parc. č. 21446 – ostatná plocha vo výmere 1,5 m²,
 - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3250/54 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 44,5 m²,na liste vlastníctve č. 1656 ako:
 - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 21439/1 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 14,5 m²,
 - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 21451/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7,0 m²,spolu po zaokrúhlení **vo výmere 68 m²** (ďalej ako „**Predmetu nájmu**“) Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušné listy vlastníctva tvoria prílohu č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 1.2. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca berie Predmet nájmu do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je realizácia stavebného objektu SO 22 Prekládka stožiaru a rozvodov verejného osvetlenia k stavbe „Bytový dom na Svoradovej ulici“.
- 1.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu, ak Osobitné podmienky neurčujú inak a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. V prípade ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR** za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.6. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu spôsobom určeným touto Zmluvou.

- 1.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy.

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy v zmysle bodu 15.2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvoreniu tejto Zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.
- 2.3 Pri uzavretí tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu preberací protokol (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- a) Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - b) Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu;
 - c) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.]
- 2.4 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká až dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok III

Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy **vo výške 2 040,00 EUR/kalendárny rok** (ďalej ako „**Nájomné**“). K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Odo dňa začiatku Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa Nájomné uhrádza na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a uvedením obdobia, za ktoré sa nájomné platí a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Ak Doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho štvrťroka, Nájomca je povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alikvotnú časť štvrtročnej splátky Nájomného vypočítanú tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ Nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku Doby nájmu do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom sa Zmluva uzatvorila.
- 3.4 V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca Nájomné poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné sa bude zvyšovať nasledovne:
- a) v prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť Doba nájmu sa nájomné zvýši o 2%;

- b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1.januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho prenajímateľ.
- 3.6 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.7 Nájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.8 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy** za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi náklady na vypracovanie znaleckého posudku č...../2024 na určenie všeobecnej hodnoty nájomného za nájom Predmetu nájmu v sume 790,00 Eur, a to v lehote do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „znalecký posudok“ a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok IV Zabezpečovacie opatrenia

- 4.1 Nájomca je do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 3/12 ročného Nájomného („**Depozit**“).
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z Depozitu akékoľvek svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 4.3 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 4.1 vyššie a to do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z rozdielu Depozitu** medzi aktuálnou sumou a sumou uvedenou v bode 4.1 tejto Zmluvy za každý, aj začatý deň omeškania Nájomcu s doplnením Depozitu.
- 4.4 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o výšku hodnoty záväzkov Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi

nárok na zaplataenie úrokov z omeškania zo sumy Depozitu, nevráteného Prenajímateľom v lehote podľa tohto bodu Zmluvy.

- 4.5 Osobitné podmienky môžu obsahovať aj ďalšie zabezpečovanie opatrenia.

Článok V

Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.1 Ustanovenia tejto Zmluvy a prípadne aj Osobitných podmienok stanovujú konkrétne výšky zmluvných pokút, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za porušenie jednotlivých povinností.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak za porušenie povinností uvedených v Osobitných podmienkach nie je stanovená zmluvná pokuta v inej výške, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR a to za každé jedno porušenie.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa do 30 dní odo dňa jej uplatnenia Prenajímateľom. Požiadavka na zaplataenie zmluvnej pokuty ani jej zaplataenie Nájomcom nezbavuje Nájomcu povinností, ktorých splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, ak nejde o prípad, kedy Prenajímateľ z dôvodu ich porušenia od Zmluvy odstúpil.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI

Údržba Predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.

Článok VII

Poškodenie Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup na Predmet nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknuté poškodenie povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.

- 7.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 7.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený škody odstrániť na náklady Nájomcu.

Článok VIII

Zmeny Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca môže vykonávať zmeny Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný každú takúto zmenu oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „**Iné zmeny**“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 8.3 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Iné zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu** a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu**.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „**Núdzové práce**“) potrebné na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup na Predmet nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s výkonom Núdzových prác a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

Článok IX

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 9.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy

a zariadenia rušiacie tretie osoby a / alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 9.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení;
 - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
 - c) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
 - d) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení uvedených v Osobitných podmienkach, týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 9.3 Nájomca ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.
- 9.4 Nájomca nesmie na Predmet nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály, ktorým sú akékoľvek prírodné alebo umelé látky (vo forme pevnej, kvapalnej alebo plynnej alebo rádioaktívnej, samotné alebo v kombinácii s akoukoľvek inou látkou), ktoré môžu spôsobiť škodu človeku alebo akémukoľvek inému živému organizmu alebo ktoré môžu poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo priaznivé životné podmienky). Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať výkon práv tretích osôb, najmä, nie však výlučne práv z vecných bremien, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste / listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy a v prílohe č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 9.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.

- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu za účelom podľa bodu 9.7 písm. a) a písm. b) tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.9 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 9.8 tejto zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR**.
- 9.10 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
 - b) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - c) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
 - d) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 9.10 tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu do výšky 1/12 ročného Nájomného, najmenej však vo výške 250 EUR** za každé jednotlivé porušenie.
- 9.11 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán môžu byť uvedené v Osobitných podmienkach.

Článok X

Podnájom a postúpenie

- 10.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 10.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu, je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu** a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 10.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:
- a) identifikáciu podnájomcu v rozsahu názov / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia; a
 - b) účel podnájmu; a
 - c) dobu podnájmu; a
 - d) výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.
- 10.4 V prípade ak na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe a ak výška Nájomného podľa tejto Zmluvy je vo výške 1,00

EUR, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odmenu za udelenie súhlasu s podnájomom Predmetu nájmu vo výške percentuálneho podielu na nájomnom alebo odmeny za podnájom, na ktorý bude mať Nájomca nárok na základe podnájomného vzťahu (ďalej ako „**Podiel na podnájme**“). Výšku Podielu na podnájme je oprávnený určiť Prenajímateľ v písomnom súhlase s podnájomom Predmetu nájmu. Podiel na podnájme bude splatný pravidelne spolu s Nájomným na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „podiel na podnájme“ a uvedením obdobia, za ktoré sa Podiel na podnájme platí (napr. rok 2023) a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XI

Vrátenie Predmetu nájmu

- 11.1 Ak Osobitné podmienky neurčujú inak a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup na Predmet nájmu. Pokiaľ sa nepreukáže opak, za pôvodný stav Predmetu nájmu sa bude považovať stav, ktorý vyplýva z fotodokumentácie v Preberacom protokole.
- 11.2 V prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratý Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu.
- 11.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí spôsobom uvedeným v bode 3.3 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že kompenzácia podľa tohto bodu nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 11.2 tejto Zmluvy ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 11.6 tejto Zmluvy.
- 11.4 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia na Predmete nájmu ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom a ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej ako „**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi začatie odstraňovacích prác aspoň 30 dní vopred. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a ak sa Zmluvné strany dohodnú na cene Zhodnotenia najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu o začatí odstraňovacích prác, Nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Zhodnoteniu na Prenajímateľa za dohodnutú cenu a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia neoznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať, ako aj v prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú na cene Zhodnotenia, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.
- 11.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť za sumu 20,00 EUR, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. V opačnom prípade ostáva povinnosť Nájomcu Zhodnotenie odstrániť zachovaná.

- 11.6 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:
- oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu**;
 - oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy. Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.
- 11.7 Pri skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej alebo poverenej osobe. Pri odovzdaní Premetu Nájomu Prenajímateľovi, Zmluvné strany podpíšu odovzdávajúci protokol (ďalej ako „**Odovzdávajúci protokol**“). Odovzdávajúci protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať najmenej:
- Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu pri jeho odovzdaní;
 - dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.]

Článok XII Doručovanie

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 12.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
- adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 12.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 12.4 V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIII Vyhlásenia a záruky

- 13.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

- a) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
- b) 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 voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- c) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
- d) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo tretou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a ani mu úpadok nehrozí,
- e) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom.]

13.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok XIV **Skončenie Zmluvy**

14.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.

14.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v týchto prípadoch:

- a) v prípade, že Nájomné a / alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 dní po dátume splatnosti, a / alebo
- b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a / alebo
- c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a / alebo
- d) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy alebo v Osobitných podmienkach, a / alebo
- e) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a / alebo
- f) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, a / alebo
- g) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
- h) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a / alebo
- i) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a / alebo
- j) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca

- vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, a / alebo
- k) v prípadoch uvedených v Osobitných podmienkach.

- 14.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká.
- 14.4 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 14.5 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodu potreby Predmetu nájmu pre svoje účely. V takom prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede Nájomcovi.
- 14.6 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

Článok XV

Záverečné ustanovenia

- 15.1 V súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s §10 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023, tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č./2024 zo dňa 23.05.2024, ktorého opis tvorí prílohu č. 1.2 tejto Zmluvy.
- 15.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 15.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 15.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha B: Osobitné podmienky
Príloha 1.1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušné listy vlastníctva
Príloha 1.2: Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy
- 15.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných

údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

- 15.6 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 15.7 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 predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 15.8 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 Slovenskej republiky .
- 15.9 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.
- 15.10 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 _____, dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Tomáš Hlaváčik
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

.....
JUDr. Mikuláš Trstenský CSc.
konateľ

.....
Ing. Imrich Tomasek
konateľ

Príloha B: Osobitné podmienky

Pre právny vzťah Zmluvných strán založený Zmluvou budú spoločne platiť ustanovenia Zmluvy a tieto Osobitné podmienky. V prípade rozporu majú Osobitné zmluvné podmienky prednosť pred zmluvnými podmienkami uvedenými v Zmluve.

Článok I

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán a sankcie

Príloha č. 1.1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a listy vlastníctva č. 8925
a č. 1656

