

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 8. decembra 2020

Materiál číslo: 93 /2020

Návrh podmienok obchodnej verejnej súťaže na prenájom športovej haly Prokofievova 2

Predkladateľ:

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh obchodnej verejnej súťaže
4. Fotodokumentáciu objektu nájmu
5. Návrh nájomnej zmluvy
6. Územnoplánovacia informáciu

Zodpovedná:

Mgr. Alžbeta Broszová,
vedúca referátu správy miestneho majetku
Mgr. Ludmila Pastorová, vedúca referátu kultúry a športu

Spracovateľ:

Mgr. Alžbeta Broszová, vedúca referátu správy miestneho majetku
Mgr. Ludmila Pastorová, vedúca referátu kultúry a športu
Členovia pracovnej skupiny ŠPORT – poslanci MČ:
Mgr. Ján Bučan,
Mgr. Bc. Jozef Fischer,
Mgr. Ivan Halmo,
Ing. Stanislav Horínek,
Ing. Branislav Kleinert,
Miroslav Dragun,
Ing. arch., Mrg. art. Elena Pätoprstá,
Ing. Miroslav Behúl PhD.

1. Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

podmienky obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na prenájom športovej haly na Prokofievovej 2 za podmienok uvedených v obchodnej verejnej súťaži s poukazom na to, že nájomca:

- musí organizačne aj materiálne zabezpečiť, aby športová hala slúžila doterajšiemu účelu ako multifunkčná športová hala,
- nájomca dá objekt do užívania schopného stavu,
- je povinný do 6 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy požiadať o vydanie stavebného povolenia,
- v rámci nutnej rekonštrukcie objektu sa zaviazuje preinvestovať minimálne 1 100 000.- eur s DPH (slovom jedenmiliónjednotisíc eur), ktoré sa započítajú do nájomného, pričom ich preinvestuje do 10 (desiatich) rokov od právoplatnosti stavebného povolenia,
- zabezpečí bezplatné využívanie haly na 5 dní v roku na podujatia MČ,
- doba nájmu je na dobu určitú, a to 30 rokov.

a

ž i a d a

prednostku

zabezpečiť organizačne a administratívne postup potrebný pre zaistenie úloh

2. Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka spravuje objekt športovej haly Prokofievova 2: nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, ktorej vlastníkom je hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

Od toho času bola športová hala Prokofievova prenajatá manželom Šulákovcom, toho času už len pani Šulákovcej na dobu neurčitú. Tento nájomný vzťah končí na základe dohody zmluvných strán k 31.12.2020. Miestne zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 24. apríla 2018 prijalo uznesenie č. 472, ktorým v bode B, ods. 2 žiada starostu MČ „*pripraviť a predložiť súťažné podmienky pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže pre prenechanie športovej haly Prokofievova do prenájmu s podmienkou preinvestovať 584 000,00 EUR s DPH a zachovať športový účel buď pri ponechaní pôvodných rozmerov alebo rozšírenia športovej haly v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov § 9a ods.1 písm. a) s výhradou neprijat' víťaznú ponuku*“.

V súlade s týmto uznesením pripravila mestská časť Návrh obchodnej verejnej súťaže na prenájom objektu športovej haly Prokofievova, z ktorej by mal vzísť najúspešnejší projektový zámer využitia športovej haly, ako hala s rozmanitým športovým využitím.

Mestská časť má záujem na tom, aby športová hala bola v prevádzky schopnom stave zodpovedajúcom dnešným potrebám s možnosťou využitia širokou verejnosťou, avšak vzhľadom na potrebu aktualizácie technického stav objektu, bola v októbri tohto roku vykonaná technická obhliadka a odborné posúdenie haly, pričom suma nevyhnutnej investície do objektu bola stanovená vo výške 1.100 000,- eur (slovom: jedenmiliónjedenstotisíc eur).

Referát investičných činností pripravil tiež aktualizovaný rozsah nevyhnutných prác na základe tohto posudku, ktoré sa rovnako premietli do parametrov navrhovanej súťaže. Vyhodnotenie súťaže bude na základe posúdenia predložených ponúk a ich povinných častí:

- a) projektový zámer multifunkčného využitia športovej haly,
- b) najvyššiu navrhovanú cenu nájmu,
- c) návrh rekonštrukcie objektu vrátane rozpočtu rozpísaného na jednotlivé roky

Súčasťou návrhu súťažných podmienok je aj: fotodokumentácia (príloha č. 1), návrh zmluvy, ktorý bol pripravovaný v súčinnosti s právnym oddelením (príloha č. 2) a územno-plánovaciú situáciu, ktorú pripravilo oddelenie územného rozvoja a dopravy (príloha č. 3). Referát kultúry a športu zabezpečoval participáciu pracovnej skupiny ŠPORT a v súčinnosti so správou miestneho majetku zapracovávali pripomienky všetkých zúčastnených v 3 pripomienkových kolách.

Predkladaný materiál je výsledkom intenzívnej spolupráce viacerých odborných útvarov MU MČ a bol prerokovaný a odsúhlasený členmi pracovnej skupiny ŠPORT, ktorí sú tiež uvedení ako spracovatelia materiálu.

Navrhovaný časový harmonogram: 15.1.2021 – vyhlásenie a zverejnenie súťaže s ukončením k 31.3.2021. Možný prenájom: koniec jari/ začiatok leta 2021.

3. Návrh obchodnej verejnej súťaže

Mestská časť Bratislava-Petržalka vyhlasuje

obchodnú verejnú súťaž na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom športovej haly na Prokofievovej 2: nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, vlastník hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže sú sprístupnené:

- na webovej stránke mestskej časti Bratislava-Petržalka: www.petrzalka.sk,
- na tabuli vo vestibule Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka
- v regionálnych a celoslovenských novinách

prípadne ich môže uchádzač obdržať na adrese: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, referát správy miestneho majetku, 3 poschodie č. dverí 314.

Súťažné návrhy sú uchádzači povinní doručiť zásadne v písomnej podobe poštou alebo osobne do podateľne na adresu: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava v termíne do 31.03.2021 do 16.30 hod. v zalepenej obálke s výrazným označením:

„Obchodná verejná súťaž – prenájom objektu „Športová hala Prokofievova 2“ - neotvárať !“

Bližšie informácie na adrese: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, Referát správy miestneho majetku 3. Poschodie, č. dverí 314, Mgr. Alžbeta Broszová, email: alzbeta.broszova@petrzalka.sk

prípadne na tel. č. 02/68288873, mobil: 0947487032

V Bratislave, dňa

Ing. Ján Hrčka

Starosta

Mestská časť Bratislava-Petržalka

v zastúpení starostu mestskej časti Bratislava–Petržalka Ing. Jána Hrčku

v y h l a s u j e

v zmysle § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v súlade s § 17 ods. 3 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a podľa § 9a ods. 1 písm. a), ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

o b c h o d n ú v e r e j n ú s ú ť a ť

o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na prenájom športovej haly na Prokofievovej 2: nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, vlastník hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

za týchto súťažných podmienok:

1. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže:

názov: Mestská časť Bratislava – Petržalka
sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
v zastúpení: Ing. Ján Hrčka – starosta
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020 936 643
IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže:

2.1 Predmetom obchodnej verejnej súťaže je – prenájom objektu športovej haly na Prokofievovej 2 v zmysle zmluvy o prenájme objektu uzavretej podľa §§ 663 až 684 Občianskeho zákonníka, ktorej návrh tvorí prílohu týchto súťažných podmienok: jedná sa o nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, vlastník hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

2.2 Doba nájmu: 30 rokov

2.3 Nájomné: nájomné bude určené v zmysle výsledku súťaže. Bude platené bez DPH a bude možné ho vzájomne započítať voči investíciám po dobu 10 rokov. V nájmomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (energie).

2.4 Služby spojené s užívaním predmetu nájmu si nájomca dohodne s dodávateľom jednotlivých služieb (voda, teplo, elektrická energia, ostatné služby).

3. Podmienky účasti uchádzača v obchodnej verejnej súťaži

Súťaže sa môžu zúčastniť fyzické osoby, fyzické osoby – podnikateľ a právnické osoby. Každý účastník súťaže predloží vyhlasovateľovi súťaže:

3.1 Súťažný návrh

3.2 Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť **finančnú zálohu** zo svojho účtu vo výške 1 000,- eur (slovom: jedentisíc eur) prevodom na účet vyhlasovateľa súťaže: IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001, (variabilný symbol u PO: IČO uchádzača, u FO: rodné číslo) najneskôr v deň uplynutia lehoty na doručenie cenových ponúk. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o jej úhrade z banky. Zložením finančnej zálohy sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa. Vybranému účastníkovi bude výška zálohy započítaná do nájomného. Vybraný účastník je povinný uzavrieť nájomnú zmluvu v súlade so súťažnými podmienkami. V prípade, že po ukončení súťaže vybraný účastník akýmkoľvek spôsobom zmarí týmito súťažnými podmienkami upravené uzavretie zmluvy o nájme objektu športovej haly, prepadne v prospech vyhlasovateľa tejto súťaže suma vo výške 100% zloženej finančnej zálohy (ako sankcia za odstúpenie od návrhu ktorým je viazaný). Počas lehoty viazanosti je uchádzač viazaný svojim návrhom. Neúspešným účastníkom bude záloha vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu, alebo vyradenia účastníka zo súťaže, bude záloha vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenie, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu, alebo odo dňa vyradenia účastníka zo súťaže. V prípade, ak účastník súťaže pred podaním súťažného návrhu nezloží finančnú zálohu v zmysle vyššie uvedených podmienok, nebude návrh tohto účastníka do súťaže zahrnutý.

3.3 **Investície do predmetu nájmu:** nájomca je povinný na svoje náklady vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu minimálne v hodnote 1 100 000,- eur (slovom jedenmiliónjednostotisíc eur) s DPH a to najneskôr do 10 (desať) rokov od právoplatnosti stavebného povolenia, na rekonštrukciu predmetu nájmu, v rámci ktorého sa vykonávajú nasledovne práce:

- rekonštrukcia strechy
- odstránenie prenikania vlhkosti do objektu
- rekonštrukcia rozvodov v celom objekte, prípadný prívod plynu
- rekonštrukcia vzduchotechniky
- rekonštrukcia sociálnych zariadení vrátane murárskych opráv v celom objekte
- maliarske práce
- výmena podlahových krytín
- vonkajšia fasáda, zateplenie vrátane výmeny okien.

Víťaz súťaže ku dňu podpisu zmluvy o nájme, zloží finančnú zábezpeku vo výške 250 000,- eur (slovom: dvestopäťdesiat tisíc eur) na účet vyhlasovateľa, ktoré mu vyhlasovateľ vráti postupne, po preukázaní zrekonštruovaných vyššie uvedených ucelených celkov, vo výške 50 % reinvestovaných finančných prostriedkov z predmetného celku.

3.4 Vykonané investície nájomcu, resp. technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomcom sa započíta s nájomným až do výšky 1.100 000,- eur (slovom: jedenmiliónjednostotisíc eur) v priebehu prvých desať rokov nájomného vzťahu na základe preukázateľných dokladov. Uchádzač pri predkladaní ponuky berie na vedomie uvedenú povinnosť ohľadom investície do predmetu nájmu a je povinný túto povinnosť zohľadniť v ponúkanej výške nájomného. Vykonané investície budú v prípade skončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu uvedených v nájomnej zmluve prevedené nájomcom k termínu ukončenia nájomnej zmluvy do vlastníctva vyhlasovateľa za odplatu 1,- euro (slovom: jedno euro), na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií nájomcom resp. technického zhodnotenia predmetu nájmu úplne a konečne vysporiadané. Nájomca v takomto prípade nemá právo na náhradu akýchkoľvek nákladov, ktoré vynaložil na vykonanie rekonštrukčných prác na prenajatom objekte. Dôvody skončenia nájomnej zmluvy bez nároku nájomcu na vrátenie ním investovaných finančných prostriedkov do predmetu prenájmu sú uvedené v návrhu zmluvy o prenájme objektu, ktorá tvorí prílohu týchto podmienok. Ustanovenia návrhu nájomnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu týchto podmienok sú záväzné a nemenné. K zmene ustanovení návrhu nájomnej zmluvy je možné pristúpiť iba so súhlasom vyhlasovateľa.

3.5 Akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa.

Vyhlasovateľ vylúči z obchodnej verejnej súťaže uchádzača, ktorý nesplnil vyššie uvedené podmienky, nepredložil požadované doklady, ak zistil, že predložené doklady sú neplatné alebo nepravdivé alebo ak nezložil finančnú zábezpeku.

4. Obsah súťažných návrhov, miesto a termín podávania

4.1 Súťažný návrh záujemcu musí obsahovať:

- a) identifikáciu predkladateľa súťažného návrhu u fyzických osôb - podnikateľov: obchodný názov, presná adresa miesta podnikania, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, u právnických osôb: obchodné meno, presná adresa sídla, IČO, DIČ údaje o bankovom spojení,
- b) projektový zámer využitia športovej haly – multifunkčná športová hala,
- c) ponuku výšky ročného nájomného,
- d) návrh projektu rekonštrukcie objektu vrátane rozpočtu tak, aby za obdobie 10 rokov bola ŠH zrekonštruovaná a boli zabezpečené minimálne nasledovné práce:
 - rekonštrukcia strechy
 - odstránenie prenikania vlhkosti do objektu
 - rekonštrukcia rozvodov v celom objekte, prípadný prívod plynu
 - rekonštrukcia vzduchotechniky
 - rekonštrukcia sociálnych zariadení vrátane murárskych opráv v celom objekte
 - maliarske práce
 - výmena podlahových krytín
 - vonkajšia fasáda, zateplenie vrátane výmeny okien.
- e) písomný súhlas uchádzača s tým, že v prípade neuzatvorenia nájomnej zmluvy z dôvodu na strane uchádzača, na základe ktorých nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,

zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa a to formou čestného vyhlásenia.

4.2 Súťažné návrhy sú uchádzači povinní doručiť v písomnej podobe poštou alebo osobne do podateľne na adresu: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava v termíne do 31.03.2021 do 16,30 hod. v zalepenej obálke s výrazným označením „**Obchodná verejná súťaž – prenájom objektu „Športová hala Prokofievova 2“ –neotvárať !**“ **Dátum poštovej pečiatky nie je rozhodujúci ku dňu predloženia dokladov do OVS.**

4.3 Vyhodnotenie predložených ponúk sa uskutoční do 10 pracovných dní odo dňa predloženia dokladov do OVS.

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na podávanie návrhov.

4.4 Súťažné návrhy nemôžu uchádzači po podaní nijako meniť ani dopĺňať. Do dňa termínu otvárania obálok s ponukami ich však môžu vziať späť a podať inú ponuku s novým termínom podania. Do súťaže nemožno zahrnúť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.

5. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa

5.1 Náklady spojené s účasťou v obchodnej verejnej súťaži si hradí účastník sám.

5.2 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy alebo zrušiť vyhlásenú súťaž (§ 287 ods. 2, Obchodného zákonníka) a to aj bez uvedenia dôvodu odmietnutia.

5.3 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 Obchodného zákonníka.

5.4 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu.

5.5 Návrh výšky mesačného nájomného nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi.

5.6 V súlade s § 284 Obchodného zákonníka bude do súťaže zahrnutý len ten návrh, ktorého obsah zodpovedá uverejneným podmienkam súťaže.

5.7 Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od vyhlásenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže.

5.8 Uchádzač svojou účasťou vo verejnej obchodnej súťaži poskytuje súhlas so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Uchádzač udeľuje svoj súhlas na dobu trvania OVS a účasťou vo VOS vyhlasuje, že je poučený o svojich právach pri spracovaní osobných údajov a ním poskytnuté údaje sú presné a pravdivé.

6. Termíny obhliadky objektu

Termín obhliadky si môžu uchádzači dohodnúť telefonicky s poverenou osobou vyhlasovateľa Mgr. Ažbetou Broszovou, tel. 02/6828 8873, mobil 0947 487032.

7. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov

7.1 Vyhlasovateľ zriadi za účelom vyhodnotenia návrhov uchádzačov najmenej 7 člennú komisiu menovanú starostom mestskej časti. Komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov najmenej však 4. Na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie. Pred otvorením prvého súťažného návrhu oznámi predseda komisie počet doručených návrhov a skontroluje neporušenosť obálok.

7.2 Súťažný návrh, ktorý nebude spĺňať niektorú z podmienok súťaže v zmysle týchto súťažných podmienok, ako aj všetky požadované náležitosti v zmysle týchto podmienok, do súťaže nebude zaradený a uchádzač, ktorý ho predložil bude z ďalšieho priebehu súťaže vylúčený.

Vyhlasovateľ pri vyhodnocovaní predložených ponúk bude hodnotiť:

- a) projektový zámer multifunkčného využitia športovej haly,
- b) najvyššiu navrhovanú cenu nájmu,
- c) návrh rekonštrukcie objektu vrátane rozpočtu rozpísaného na jednotlivé roky

Každý predložený návrh hodnotia členovia komisie samostatne. Prijatý predložený návrh hodnotí každý člen komisie individuálne.

8. Vyhlásenie výsledkov súťaže

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr do 30 dní na internetovej stránke www.petrzalka.sk a na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Petržalka. Vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže bude písomne oznámené všetkým uchádzačom v termíne do 10 dní od vyhodnotenia súťaže. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na oznámenie vybraného návrhu. Účastníkovi, ktorého návrh bol vybraný ako najvhodnejší, vyhlasovateľ zašle písomnú výzvu k uzavretiu nájomnej zmluvy, ktorej návrh tvorí prílohu týchto súťažných podmienok a ktorá bude doplnená o týmto uchádzačom navrhované mesačné alebo iné nájomné. V prípade ak vybraný účastník neuzavrie predmetnú nájomnú zmluvu do 90 pracovných dní od doručenia výzvy vyhlasovateľa k jej uzavretiu, považuje sa takéto konanie vybraného účastníka za zmarenie uzavretia predmetnej zmluvy o prenájme objektu, ktorého následkom je prepadnutie zloženej zábezpeky vo výške 100% v prospech vyhlasovateľa súťaže.

V prípade, že s uchádzačom víťazného návrhu nebude uzavretá nájomná zmluva z dôvodov na strane uchádzača, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s uchádzačom, ktorý sa vo vyhodnutí OVS umiestnil ako druhý v poradí.

Prílohy:

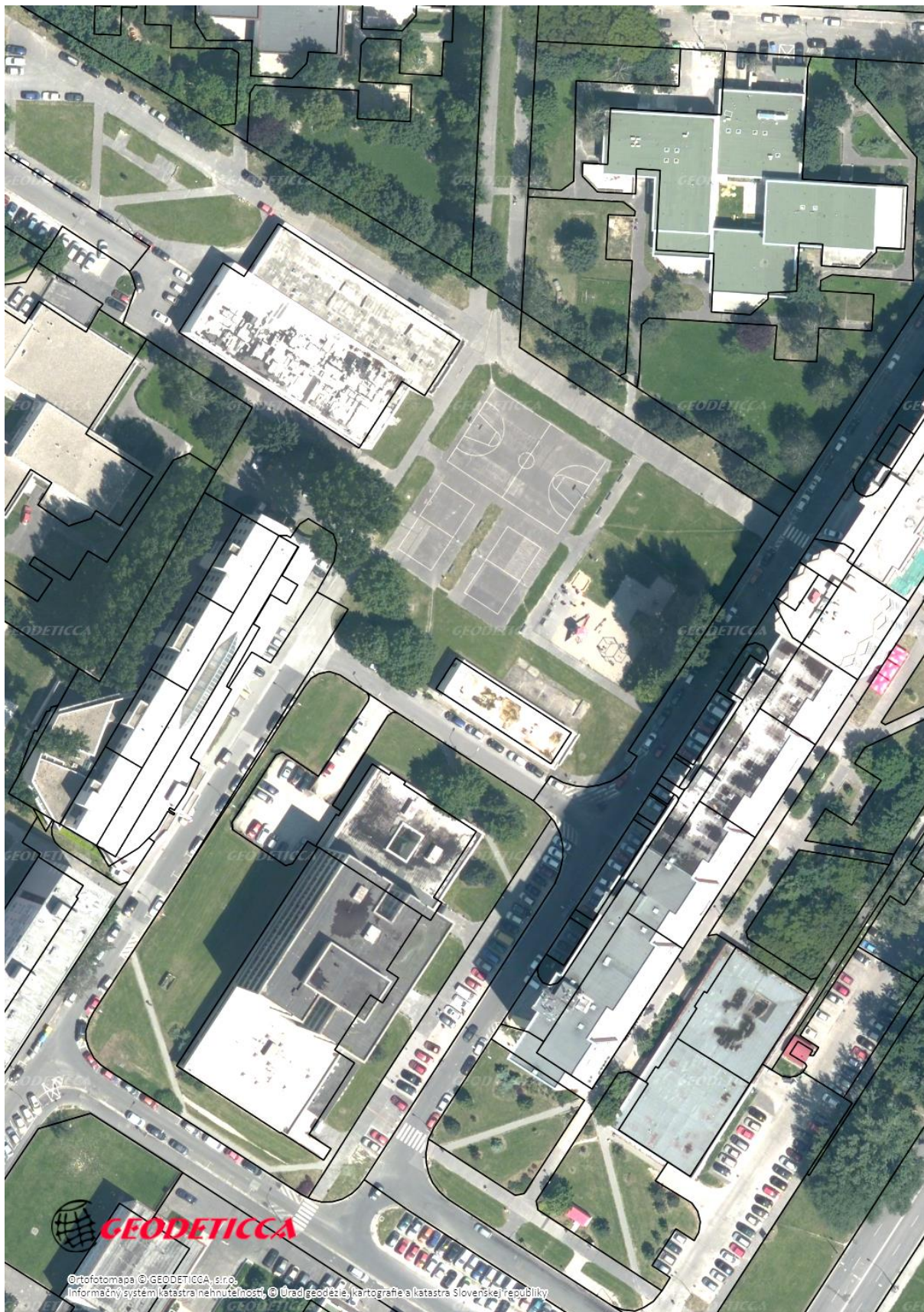
1. Fotodokumentácia objektu nájmu
2. Návrh zmluvy
3. Územnoplánovacia informácia priestoru

Bratislava

Ing. Ján Hrčka
starosta

4. Fotodokumentácia objektu nájmu

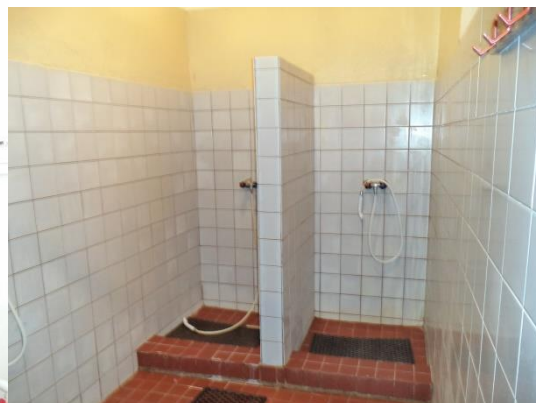
(Príloha k Návrhu súťažných podmienok č. 1)



Aktuálny stav exteriéru:



Aktuálny stav interiéru:





5. Návrh nájomnej zmluvy

(Príloha k Návrhu súťažných podmienok č. 2)

N á j o m n á z m l u v a

č...../2021

o prenájme objektu

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: **Mestská časť Bratislava- Petržalka**
Kutlíkova ul.17, 852 12 Bratislava 5
Zastúpená: Ing. Ján Hrčka, starosta
IČO: 00 603 201
č.úctu: SK41 5600 0000 0018 0059 9001
PRIMA banka Slovensko, a.s.
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Sídlo:
Zastúpená:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je vlastníkom stavby športová hala, nachádzajúca sa v Bratislave, na ulici Prokofievova, orientačné č. 2, súpisné č. 998, postavená na pozemku parcely reg. „C“ č. 3425, o výmere 1.605 m², zastavaná plocha a nádvorie, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V, katastrálne územie Petržalka, vedenej na liste vlastníctva č. 1748.
- 1.2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností uvedených v bode 1.1, ktoré mu boli zverené do správy na základe protokolu zo dňa 27.01. 1993, na základe ktorého je oprávnený tieto nehnuteľnosti ďalej prenechať do nájmu.
- 1.3. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia, a to dňa Podmienky k obchodnej verejnej súťaži boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Petržalka uznesením č..... zo dňa2020.

Článok II

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu stavbu: športová hala, nachádzajúca sa v Bratislave, na ulici Prokofievova, orientačné č. 2, súpisné č. 998, postavená na pozemku parcely reg. „C“ č. 3425, o výmere 1.605 m², zastavaná plocha a nádvorie, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V, katastrálne územie Petržalka, vedenej na liste vlastníctva č. 1748 (ďalej „predmet nájmu“).
- 2.2. Predmetom zmluvy je tiež záväzok prenajíateľa umožniť nájomcovi realizáciu zmeny predmetu nájmu a záväzok nájomcu zrealizovať zmenu predmetu nájmu na vlastné náklady tak, aby bol predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel nájmu podľa bodu 2.3.
- 2.3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na športové a rekreačné účely pre verejnosť, ako multifunkčnú športovú halu, v zmysle Projektu predloženého nájomcom, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy za podmienok uvedených v obchodnej verejnej súťaži s poukazom na to, že nájomca:
- musí organizačne aj materiálne zabezpečiť, aby športová hala slúžila doterajšiemu účelu ako multifunkčná športová hala,
 - nájomca dá objekt do užívania schopného stavu,
 - je povinný do 6 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy požiadať o vydanie stavebného povolenia,
 - v rámci nutnej rekonštrukcie objektu sa zaviazuje preinvestovať minimálne 1 100 000.- eur s DPH (slovom jedenmiliónjednotisíc eur), ktoré sa započítajú do nájomného, pričom ich preinvestuje do 10 (desiatich) rokov od právoplatnosti stavebného povolenia,
 - zabezpečí bezplatné využívanie haly na 5 dní v roku na podujatia MČ.

Článok III

Doba trvania nájmu

- 3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 30 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu vrátane vhodnej fotodokumentácie. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Prenajíateľ sa zaväzuje, že po podpísaní protokolu obidvoma zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.
- 4.2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal a počas nájomného vzťahu užíval vrátane technického zhodnotenia, tak ako je dohodnuté v tejto zmluve, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany prenajíateľa, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, je

nájomca povinný si túto povinnosť splniť do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o odstúpení.

- 4.3. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 4.2 je nájomca, okrem platenia finančnej čiastky vo výške nájomného z titulu bezdôvodného obohatenia, povinný zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 100,- eur za každý deň omeškania, najviac však po dobu 120 dní.

Článok V.

Výška nájomného a spôsob platenia

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške eur (slovom.....) ročne.
- 5.2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné dopredu, vždy najneskôr do konca januára príslušného kalendárneho roka, priamo na účet prenajímateľa č. SK41 5600 0000 0018 0 059 9001, VS:, vedený v PRIMA banka Slovensko, pobočka Bratislava.
- 5.3. Nájomné pre rok 2021 sa nájomca zaväzuje uhradiť v alikvotnej výške eur (slovom) do 15 dní od účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.4. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom. Nájomca je povinný od účinnosti tejto Zmluvy platiť zo svojich prostriedkov všetky prevádzkové náklady spojené s dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, odvozu odpadu a iných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu na základe zmlúv, ktoré je povinný uzatvoriť priamo s dodávateľmi.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Toto právo prenajímateľa sa môže uplatňovať od 01.03.2022.
- V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
- 5.6. Vzhľadom na rekonštrukciu predmetu nájmu, ktorú je nájomca povinný vykonať v zmysle článku VI tejto Zmluvy, je prenajímateľ povinný uhradiť náklady na rekonštrukciu do výšky ročného nájomného v priebehu prvých desať rokov nájomného vzťahu, a to na základe dokladov, ktoré budú mať náležitosti daňového dokladu podľa

platných právnych predpisov a preukázateľne budú súvisieť s rekonštrukciou predmetu nájmu. V prípade ak tieto doklady nebudú spĺňať tieto náležitosti, prenajímateľ bude oprávnený takéto doklady nezapočítať. Táto povinnosť bude splnená vzájomným započítaním vyššie uvedených pohľadávok.

- 5.7. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI.

Osobitné dojednania

- 6.1. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, ktorý prenajímateľ odovzdáva v stave v akom stojí a leží ku dňu podpisu preberacieho protokolu. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas, aby v záujme budúceho riadneho užívania predmetu nájmu, za podmienky, že budú dodržané všetky platné legislatívne postupy a právoplatné rozhodnutia dotknutých orgánov, vykonal a uskutočnil úpravy stavebného alebo obdobného charakteru, a to v záujme užívania predmetu nájmu za dohodnutým účelom podľa tejto Zmluvy.
- 6.2. Nájomca je povinný do 6 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy požiadať o vydanie stavebného povolenia.
- 6.3. Nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady v predpokladanej výške 1.100 000,- eur (slovom jedenmiliónjednottisíc eur), podľa projektového zámeru vrátane rozpočtu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť, a to najneskôr do 10 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na rekonštrukciu predmetu nájmu.
- 6.4. V rámci rekonštrukčných prác v rozsahu podľa bodu 6.1. je nájomca povinný vykonať najmä:
- rekonštrukciu strechy,
 - odstránenie prenikania vlhkosti do objektu,
 - rekonštrukciu rozvodov v predmete nájmu, prípadný prívod plynu,
 - rekonštrukciu vzduchotechniky,
 - rekonštrukciu sociálnych zariadení, vrátane murárskych opráv v celom predmete nájmu,
 - maliarske práce,
 - výmenu podlahových krytín,
 - vonkajšiu fasádu, zateplenie a výmenu okien.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady, podľa projektového zámeru, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný zložiť na

bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ku dňu podpisu tejto Zmluvy, finančnú zábezpeku vo výške 250.000,- eur (slovom dvestopäťdesiat tisíc eur).

- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku uvedenú v bode 6.3. po častiach, vždy po ukončení rekonštrukcie jednotlivých celkov, podľa bodu 6.4. v zmysle projektu, a to po preukázaní zrekonštruovaných ucelených celkov, vo výške 50% preinvestovaných finančných prostriedkov. Vykonané rekonštrukčné práce sa budú preukazovať na základe dokladov, ktoré budú mať náležitosti daňového dokladu podľa platných právnych predpisov a preukázateľne budú súvisieť s rekonštrukciou predmetu nájmu. V prípade ak tieto doklady nebudú spĺňať tieto náležitosti, prenajímateľ bude oprávnený takéto doklady nezapočítavať. Finančné prostriedky budú uvoľnené zo strany prenajímateľa do 30 dní odo dňa predloženia dokladov o preinvestovaní finančnej čiastky za ucelený stavebný celok na predmete nájmu, po schválení odbornými útvarmi MU MČ.
- 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu po vykonaní rekonštrukcie jednotlivých celkov podpíšu odovzdávajúci protokol rekonštrukcie predmetu nájmu, z ktorého bude zrejmý súpis prác a zveľadenie predmetu nájmu. Pre odstránenie pochybností, do vlastníctva prenajímateľa prejdú tie rekonštrukcie a zariadenia, ktoré sú pevne spojené s predmetom nájmu.
- 6.8. V prípade, že nájomca nepreinvestuje na rekonštrukčných prácach najneskôr do 10 rokov od účinnosti tejto Zmluvy dohodnutú sumu, v zmysle bodu 6.3. vo výške 1.100 000,- eur, nevyplatená finančná zábezpeka prepadne v prospech prenajímateľa.
- 6.9. Zmeny v projekte je možné uskutočňovať len na základe súhlasu prenajímateľa, na základe písomnej dohody, riadne očíslovanými dodatkami.
- 6.10 Akékoľvek zmeny v projekte vykonané nájomcom alebo nedodržanie projektu nájomcom bez súhlasu prenajímateľa, sa považuje za porušenie podmienok tejto zmluvy a oprávňuje prenajímateľa na vypovedanie tejto zmluvy.
- 6.11. Povinnosť nájomcu vynaložiť vyššie uvedené finančné prostriedky na rekonštrukčné práce je povinnosťou nájomcu nad rámec povinnosti platenia dohodnutého nájomného.
- 6.12. V prípade, ak nájomca najneskôr do uplynutia 10 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia nevykoná investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu, t. j. nezhodnotí predmet nájmu minimálne vo výške 1.100 000,- eur, prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu.
- 6.13. Nájomca je povinný preinvestované náklady prenajímateľovi preukázať, pričom za preukázanie sa považuje predloženie kópie faktúr (prenajímateľ môže požiadať o predloženie originálov faktúr za účelom overenia kópie).
- 6.14. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude fyzicky dotknutý a poškodený zabudovaný a neodstrániteľný zhodnotený majetok do predmetu nájmu, ktorého odstránenie by nebolo účelné. To sa netýka hnutelných vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľne prenosné.

- 6.15. Prenajímateľ vyslovuje predchádzajúci súhlas s odpisovaním zhodnotenia predmetu nájmu v zmysle zákona 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Po ukončení nájmu má nájomca právo požadovať od prenajímateľa 1,00 euro (slovom jedno euro) ako protihodnotu toho, o čo sa zvýšila vykonanými investíciami /technickým zhodnotením predmetu nájmu, hodnota predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradením tejto sumy vo výške 1,00 euro prenajímateľom, budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom úplne a konečne vysporiadané.
- 6.16. Podľa bodu 6.15. sa postupuje aj v prípade, ak ku skončeniu tejto zmluvy dôjde pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodov na strane nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.17. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi rozdiel medzi vynaloženými nákladmi na technické zhodnotenie predmetu nájmu a výšku odpisov vykonaných na predmete nájmu nájomcom.

Čl. VII.

Podmienky prenájmu - práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať nájomcovi a umožniť mu užívať ho za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 7.2. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.
- 7.3. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu, a to predovšetkým proti živelným pohromám a požiaru. Nájomca je povinný mať uzatvorené tieto poistné zmluvy počas celej doby trvania nájmu. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na prenajatom majetku.
- 7.4. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.
- 7.5. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov. V oblasti hygieny nesie sám plnú zodpovednosť za predmet nájmu.
- 7.6. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať požiaro-poplachové smernice. Umožní štátnemu požiarnejmu zboru vstup do predmetu nájmu z dôvodu vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu na úseku ochrany pred požiarom. Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré spôsobil požiar v predmete nájmu vinou nájomcu, jeho zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom, ktorí vykonávajú akúkoľvek činnosť v predmete nájmu. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarom, ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci pre jeho zamestnancov.

- 7.7. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v predmete nájmu všetky odborné prehliadky vyplývajúce z platných zákonov a noriem (odborné prehliadky elektrických zariadení, elektroinštalácie, bleskozvodov, hasiacich prístrojov a hydrantov) ako aj odstraňovanie nedostatkov, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach.
- 7.8. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.9. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať ďalšie stavebné úpravy resp. prestavby v predmete nájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
- 7.10. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; bez súhlasu prenajímateľa je oprávnený vykonať na svoje náklady a riziko iba drobné vnútorné opravy prenajatých nebytových priestorov do výšky 100,- eur.

Článok VIII. Ukončenie zmluvy

- 8.1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku III. tejto Zmluvy.
- 8.2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 8.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) nájomca bez súhlasu prenajímateľa uskutoční v predmete nájmu stavebné práce v rozpore s projektom a právoplatným stavebným povolením a tiež za podmienok uvedených v bodoch 6.10. a 6.12.
- 8.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si predmet nájmu prenajal.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 8.6. Prenajímateľ a nájomca môžu od zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.
- 8.7. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, účinky odstúpenia od tejto Zmluvy nastávajú okamihom doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak po skončení nájmu bude mať nájomca záujem o predĺženie nájmu a počas trvania si bude riadne plniť svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a v lehote 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, požiada prenajímateľa o takéto predĺženie, tak prenajímateľ sa zaväzuje predložiť návrh miestnemu zastupiteľstvu Bratislava – Petržalka, aby opätovne schválilo zmluvu o nájme.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak:
- a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
- 9.2. Túto zmluvu zmysle § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení bude prenajímateľom zverejnená na jeho webovej stránke.
- 9.3. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
- 9.4. Táto zmluva je uzatvorená a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 9.5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 9.7. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých štyri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
- 9.8. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava

nájomca

prenajímateľ

6. Územnoplánovacia informácia priestoru

(Príloha k Návrhu súťažných podmienok č. 3)

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01, 02, 03 a 05 (ďalej len ÚPN mesta) sú predmetné pozemky súčasťou:

1. stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 101, s nasledujúcou charakteristikou:
 - Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.
 - Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
 - Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy
- prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu

- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
 - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
 - ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
2. stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie plôch pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, s nasledujúcou charakteristikou:
- Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.
 - Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce**
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia školstva
 - zariadenia kultúry
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
 - zariadenia cirkví
 - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu
- **prípustné**
V území je prípustné umiestňovať najmä:
 - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
 - integrované zariadenia občianskej vybavenosti
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia
- **prípustné v obmedzenom rozsahu**
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
 - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
 - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
- **neprípustné**
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - bývanie v rodinných domoch

- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

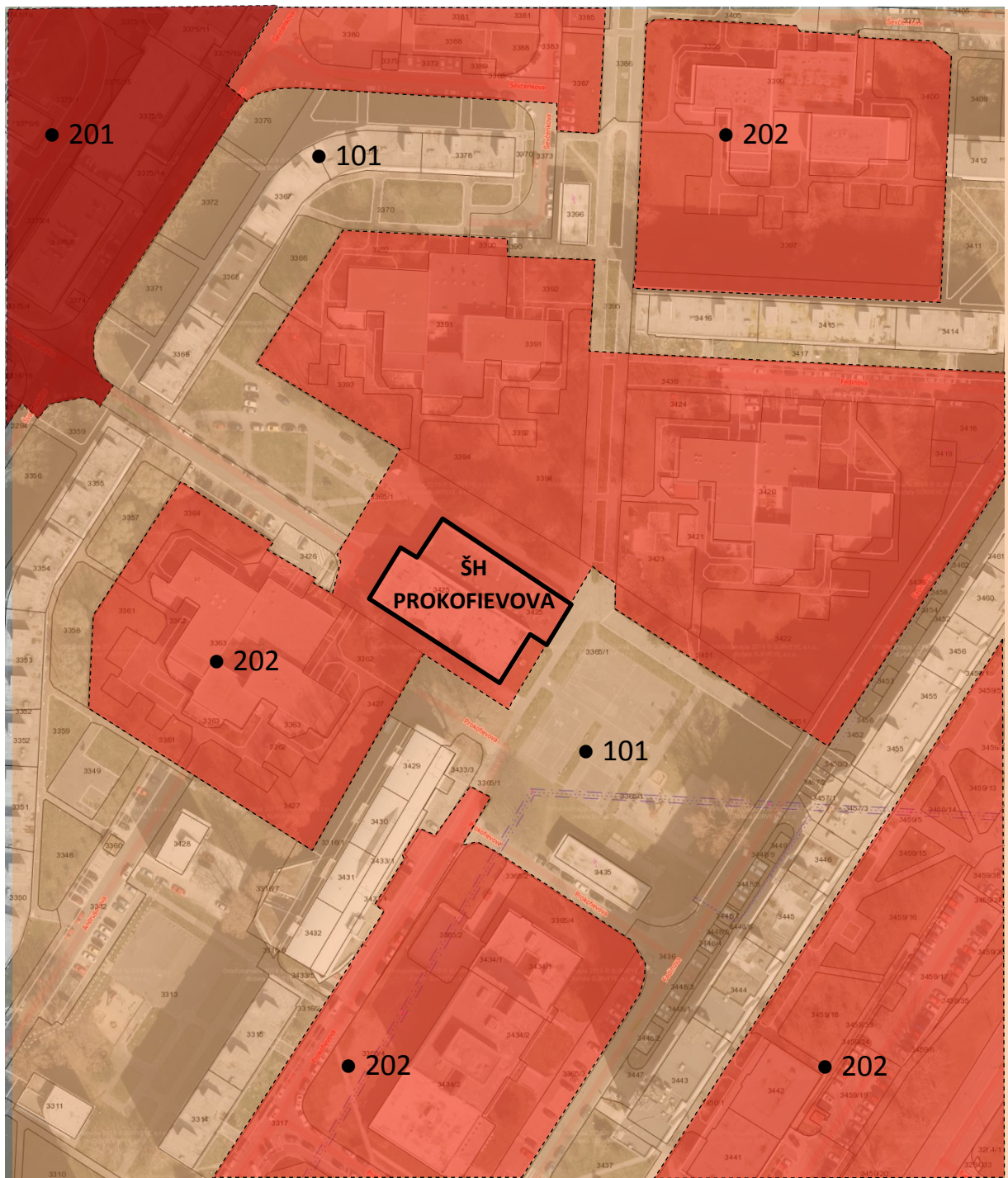
V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Funkcie **nepripustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **stabilizovaných** území. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).



ZÁKRES REGULÁCIE POZEMKOV PODĽA ÚPN MESTA