

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 16. apríla 2024

Materiál číslo: 69/2024

**Návrh na výpoveď Nájomnej zmluvy Športová hala Gercenova 25, v k. ú. Petržalka, pre  
Mestskú časť Bratislava-Petržalka**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

**Zodpovedný:**

Bc. Miloš Holán  
Zástupca prednostu pre investície a dopravu

**Spracovateľ:**

Mgr. Daniela Gáliková  
Referát projektového riadenia  
Mgr. Petra Dobiašová  
Referát správy miestneho majetku

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Schváliť

Výpoveď Nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 uzatvorenej medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, Bratislava ako prenajímateľom a Pavlom Záhradným, bytom Mamateyova 30, Bratislava ako nájomcom dňa 10.07.2008 v znení jej Dodatku č. 1, predmetom ktorej je prenájom športovej haly na Gercenovej ul. č. 25 (ďalej ako iba „Zmluva“) a to podľa čl. 6 ods. 1 písm. d) Zmluvy, podľa ktorého nájomný vzťah založený touto Zmluvou zanikne výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2 Zmluvy a ktorej dôvodom je, že nájomca nezrealizoval kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu a v dobe stanovenej v článku 8 ods. 1 a 2 Zmluvy.

Výpoveď zo zmluvy bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

## Dôvodová správa

**Žiadateľ:** Mestská časť Bratislava-Petržalka, IČO:00 603 201

so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Petržalka predkladá informačný materiál o športovej hale na Gercenovej ulici, s cieľom informovať poslancov Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka o dodržiavaní záväzkov nájomcu podľa nájomnej zmluvy č. 08-33-2008. Táto zmluva bola uzavretá na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 01. 04.2008 medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka a pánom Pavlom Záhradným. Zmluva špecifikuje povinnosti nájomcu podrobnejšie v článku 8, ktoré sú uvedené nižšie.

Predkladáme tento informačný materiál na vaše vedomie a žiadame vás o poskytnutie informácií ohľadom ďalšieho postupu v tejto záležitosti. Upozorňujeme vás, že ak by došlo k akýmkoľvek zmenám v zmluve, môžu byť tieto zmeny realizované iba po schválení uznesenia Miestnym zastupiteľstvom Bratislava-Petržalka. Prosíme vás preto, aby ste tento materiál zohľadnili a poskytli informácie o ďalšom postupe nasledujúcim zasadnutím Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka.

Mestská časť Bratislava-Petržalka uzavrela dňa 30.06.1993 Zmluvu č. 39-93 o nájme Športovej haly na Gercenovej ul. 25 s nájomcom pánom Pavlom Záhradným, na obdobie **od 1. júla 1993 do 30. júna 1998.**

Nájomná zmluva sa postupne predlžovala:

- Na základe Zmluvy č. 27-98 o nájme, uzatvorenej dňa 18. 05. 1998 na obdobie **od 1. 1.1998 do 31. 12. 2007**

Na základe súhlasu Mestskej časti Bratislava-Petržalka bola činnosť nájomcu rozšírená o zriadenie predajne drogistického, papiernického tovaru a potrieb pre drobnochovateľov. V období rokov 1993 až 1996 úhrada nájmu bola vykonávaná vzájomným započítaním pohľadávok a záväzkov medzi nájomcom a prenajímateľom.

- Dodatok č. 1 k zmluve č. 27-98 uzatvorenej 04.02. 2008 na obdobie **01.01.2008-30.06.2008**

Mestská časť Bratislava-Petržalka zvažovala v tom období nepredĺženie nájomnej zmluvy z dôvodu nepredloženia preinvestovaných finančných prostriedkov do nehnuteľností nájomcom . Z toho dôvodu Mestská časť Bratislava-Petržalka oznámila nájomcovi listom zo dňa 14.01.2008 (príloha č. 1) nepredĺženie zmluvy, nakoľko nájomca nedodal potrebné dokumenty, ktoré by dostatočne zdôvodnili potrebu prenájmu na dlhodobý prenájom na ďalších 10 rokov. Vyššie uvedeným listom bol aj vyzvaný, aby objekt športovej haly vypratá a odovzdal prenajímateľovi do termínu 25.1.2008. Dňa 16.01.2008 nájomca listom doplnil prílohy o preinvestovaných financiách a plánovaných investíciách (príloha č.2). Následne bol podpísaný dodatok č.1 k zmluve č. 27-98

- Na základe nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 zo dňa 10.7.2008 sa nová doba nájmu stanovila na obdobie 20 rokov, t.j. **od 01. 07 2008 do 30. 06. 2027** (príloha č. 3 ).

Mestská časť Bratislava-Petržalka, zastúpená starostom Milanom Ftáčnikom (prenajímateľ) a Pavol Záhradný (nájomca) uzatvorili dňa 10. 07 2008 novú nájomnú zmluvu. Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 01. 04.2008 sa doba nájmu stanovila na obdobie 20 rokov, t.j. od 1. júla 2008 do 30. júna 2027. Cena nájmu za predmet nájmu od 1. júla 2008 bola určená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 200 000,- Sk (6 638,78 Eur ) ročne. Splatnosť nájomného bola dohodnutá v termíne vždy do 31. mája príslušného kalendárneho roka na príjmový účet prenajímateľa. Pomernú časť nájomného za rok 2008 vo výške 100 000,- Sk (3 319,39 Eur ) sa nájomca zaviazal uhradiť do 15 dní po podpísaní nájomnej zmluvy, t.j. do 25. júla 2008 (pozn. úhrada bola uskutočnená dňa 7. augusta 2008). Nájomca je podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu len na športovo-rekreačné účely a doplnkové služby spojené s týmito činnosťami.

Z predmetnej zmluvy citujeme najmä nasledovné časti:

### **Článok 8 nájomnej zmluvy ustanovuje:**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nadstavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote **minimálne 6,7 milióna Sk** (222 400 Eur) z vlastných finančných nákladov v zmysle časového harmonogramu realizovania investícií, ktorý spracoval nájomca. Tento harmonogram tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca sa zaviazal vykonať práce uvedené v lehote do 31.03.2011 (príloha č.3).

Nesplnenie tohto ustanovenia je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.

Finančné náklady uvedené v ods. 1 nie je možné odpočítať z výšky ročného nájomného.

Po ukončení doby nájmu nebude mať nájomca žiadne finančné nároky voči prenajímateľovi za investície a ostatné náklady, ktoré vložil do predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

V zmysle nájomnej zmluvy a jej **článku 6 Ukončenie nájmu** je upravené ukončenie nájomného vzťahu, a to:

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:

a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,

b) dohodou zmluvných strán,

c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel, alebo ak je nájomca viac ako tri mesiace v omeškaní s platbou nájomného,

**d) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2**

2. Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. c) a d) tohto článku je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu nie je oprávnený dať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

Dňa 13. 04. 2010 bola prednostom miestneho úradu, vedúcim oddelenia nakladania s majetkom a vedúcou referátu správy miestneho majetku oddelenia nakladania s majetkom vykonaná obhliadka vykonávaných rekonštrukčných prác. V Správe z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál z roku 2011 (príloha č. 4) je konštatované, že

nájomca športovej haly do termínu obhliadky vykonal rekonštrukčné práce, na ktoré nie je potrebné stavebné povolenie.

Nájomca na vykonanie ostávajúcich prác požiadal o vydanie stavebného povolenia, ktorého vydanie sa oneskorilo z dôvodu požiadavky stavebného úradu na dodanie doplňujúcich podkladov zo strany stavebníka.

O vykonaných rekonštrukčných prácach a výške investovaných finančných prostriedkov 15 175,68 Eur informoval nájomca mestskú časť Bratislava-Petržalka listom zo dňa 13. 04 2010. V uvedenom ďalej uvádza, že po obdržaní stavebného povolenia začne druhá etapa rekonštrukcie (príloha č. 5 ).

Stavebné povolenie č. UKSP 20965-TX1/2010-Kb-114 zo dňa 14.06.2010 nadobudlo právoplatnosť dňom 16.07.2010 (príloha č. 6).

Na základe Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-33-2008 sa upravila lehota vykonania prác podľa časového harmonogramu kompletnej rekonštrukcie športovej haly na Gercenovej ul. č. 25 do termínu 31.12.2015 (príloha č. 7).

**Príloha č. 1 nájomnej zmluvy č. 08-33-2008- Časový harmonogram realizovania investícií v ŠH na Gercenovej 25** (príloha č. 3 ).

Hlavnou myšlienkou investície realizovanej v ŠH na Gercenovej 25 je komplexná rekonštrukcia športoviska s cieľom maximálneho zvýšenia kapacity cvičencov. Bude pozostávať z nadstavby na nižšej časti budovy, výmeny okien, celkového zateplenia budovy a vyregulovania systému Ú.K. a prípravy T.Ú.V. Vzhľadom na komplikovanosť celého procesu bude nutná spolupráca s mestskou časťou v rovine spolupráce pri vydaní stavebného povolenia.

Predpokladaný časový harmonogram:

Príprava a vypracovanie projektovej dokumentácie .....8 mesiacov

07 / 2008 - 02 / 2009

Vydanie stavebného povolenia.....6 mesiacov

03 / 2009 - 08 / 2009

Príprava na začatie stavby.....6 mesiacov

09/2009-02/2010

Rekonštrukcia.....12 mesiacov

03/2010-03/2011

Po ukončení rekonštrukcie bude kapacita ŠH približne dvojnásobná oproti súčasnému stavu a budú odstránené všetky nedostatky vyplývajúce zo spôsobu, akým bola budova postavená (nedodržiavanie technológie výstavby, nedostatočná izolácia proti vlhkosti a pod.)

Práce nevyžadujúce stavebné povolenie budú realizované priebežne a Mestská časť Bratislava -Petržalka bude informovaná priebežne podľa dohodnutých mechanizmov kontroly (čiastočná výmena okien, regulácia systému Ú.K. a pod.).

Na základe Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-33-2008 sa upravila lehota vykonania prác podľa časového harmonogramu kompletnej rekonštrukcie športovej haly na Gercenovej ul. č. 25 do termínu 31.12.2015 (príloha č. 6).

### **Príloha č. 1 k Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-33-2008**

Časový harmonogram kompletnej rekonštrukcie Športovej haly na Gercenovej ul. č. 25

#### Rok 2011

výmena okien za plastové	
ukončenie rekonštrukcie šatní pre návštevníkov (WC a vzduchotechnika)	cca 40 000,- € cca 5 000,- €
vyregulovanie systému UK a výmena radiátorových ventilov za termostatické zhotovenie samostatnej šachty pre UK a TÚV pre zabezpečenie samostatného merania, resp. odstávky	cca 3 000,- € cca 3 000,- € cca
zmena rozvodov elektroinštalácie pre napojenie vzducho-techniky, vykonanie potrebných revízií	2 000,- €
<b>Spolu</b>	<b>cca 53 000,- €</b>

#### Rok 2012

- zateplenie budovy 1. etapa	
- montáž vzduchotechniky 1. časť	cca 25 000,- € cca 15 000,-€
<b>Spolu</b>	<b>cca 40 000,- €</b>

#### Rok 2013

- zateplenie budovy 2. etapa	cca 25 000,- €
- príprava na budovanie nadstavby v zmysle platného stavebného povolenia	
<b>Spolu</b>	<b>cca 25 000,- €</b>

#### Rok 2014

- vybudovanie nadstavby podľa schválenej projektovej dokumentácie	
- montáž vzduchotechniky 2. časť.	cca 100 000,-€ cca 15 000,- €
<b>Spolu</b>	<b>cca 115 000,-€</b>

#### Rok 2015

- generálna oprava strechy nad veľkou telocvičňou (táto oprava môže byť vykonaná na základe posúdenia aktuálneho stavu aj skôr)	cca 20 000,- €
<b>Spolu</b>	<b>cca 20 000,- €</b>
	<b>cca 253 000 €</b>

Celková hodnota investícií v rokoch 2011-2015

(t. j. cca 7 622 000,- Sk)

Podľa súčasných poznatkov získaných zástupcom prednostu pre investície a dopravu MČ Bratislava-Petržalka dňa 08.12.2023 nájomca ku dňu obhliadky nesplnil nasledovné zmluvné podmienky:

#### Rok 2011

- výmena okien za plastové
- zhotovenie samostatnej šachty pre UK a TÚV pre zabezpečenie samostatného merania,

resp. odstavky.

- zmena rozvodov elektroinštalácie pre napojenie vzduchotechniky

#### **Stav k 08.12.2023**

- Západná a východná stena budovy má vymenené okná za plastové alebo hliníkové. Telocvična (severná stena) a časť nižšej budovy (južná strana) majú pôvodné plechové okná.
- Samostatná šachta pre ÚK a TÚV realizovaná nebola. Treba však spomenúť, že bola vymenená značná časť rozvodov ÚK a TÚV, nie však celá a meranie a odstavenie týchto médií je možné.
- Vzduchotechnika v telocvični je v pôvodnom stave.

#### **Rok 2012**

- montáž vzduchotechniky 1. Časť

#### **Stav k 08.12.2023**

- Vzduchotechnika v telocvični je v pôvodnom stave.

#### **Rok 2013**

- zateplenie budovy 2. etapa

#### **Stav k 08.12.2023**

- Na základe zmluvy nie je možné identifikovať, čo sa malo zateplovať v rámci druhej etapy, je však viditeľné že budova ako celok, nie je zateplená. Chýba zateplenie severnej, východnej a západnej časti telocvične. Rovnako chýba zateplenie východnej a polovice južnej steny nižšej budovy.

#### **Rok 2014**

- vybudovanie nadstavby podľa schválenej projektovej dokumentácie
- montáž vzduchotechniky 2. časť.

#### **Stav k 08.12.2023**

- Nadstavba nebola k dnešnému dňu zahájená.
- Vzduchotechnika v telocvični je v pôvodnom stave. Na stropy boli pridané stropné ventilátory, ktoré v prípade teplotných rozdielov v podstropných priestoroch a nad podlahou premiešavajú tieto teploty, čím za čiastočne znižujú teplotné rozdiely. Tieto ventilátory však nenahrádzajú vzduchotechniku určenú na vetranie priestorov telocvične so zmiešavaním exteriérového vzduchu.

#### **Uskutočnené práce:**

- Rekonštrukcie šatní pre návštevníkov (WC a vzduchotechnika) – toto bolo splnené už v čase kontroly v roku 2011. Toho času sa ukončuje už druhá rekonštrukcia šatní.
- Vyregulovanie systému UK a výmena radiátorových ventilov za termostatické – radiátory a hlavice boli menené, termostatické vyregulovanie nie je možné potvrdiť/vyvrátiť optickou prehliadkou.
- Zateplenie budovy 1. etapa – časť južnej a západná strana nižšej časti budovy je zateplená.
- Príprava na budovanie nadstavby v zmysle platného stavebného povolenia, bolo vydané stavebné povolenie.
- Generálna oprava strechy nad veľkou telocvičnou (táto oprava môže byť vykonaná na základe posúdenia aktuálneho stavu aj skôr) – oprava realizovaná, zateplenie 200 mm.
- Výmena okien (malých) za plastové – na západnej a východnej stene budovy boli

vymenené okná za plastové alebo hliníkové. Jedno malé okno bolo vymenené aj na južnej stene.

### **Záver**

Jednou z kľúčových podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve č. 08-33-2008 a jej dodatku č. 1 bolo investovanie finančných prostriedkov vo výške 222 400 Eur do rekonštrukcie Športovej haly na Gercenovej ul. č. 25 do termínu 31. decembra 2015. Rekonštrukcia mala pozostávať z nadstavby na nižšej časti budovy, výmeny okien, celkového zateplenia budovy a vyregulovania systému Ú.K. a prípravy T.Ú.V. Po ukončení rekonštrukcie mala byť kapacita športovej haly približne dvojnásobná oproti súčasnému stavu a mali byť odstránené všetky nedostatky vyplývajúce zo spôsobu akým bola budova postavená. Mestská časť môže konštatovať, že táto kľúčová podmienka nebola v celom rozsahu, tak ako je popísané vyššie, splnená.

**Materiál nebol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 25.03.2024 a odborných komisií, bol predložený na komisii Správy majetku a miestnych podnikov ako infomateriál.**



Prílohy:

1. List MČ zo dňa 14.01.2008
2. List nájomcu zo dňa 16.01.2008 doplnenie o preinvestovaných financiách a plánovaných investíciách
3. Nájomná zmluva č. 08-33-2008 zo dňa 10.7.2008
4. Správa z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál z roku 2011
5. List nájomcu zo dňa 13. 04 2010 o vykonaných rekonštrukčných prácach a výške investovaných finančných prostriedkov
6. Stavebné povolenie
7. Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-33-2008
8. Fotodokumentácia



príloha 1



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

Vážený pán  
Pavol Záhradný

Mamateyova 30  
851 04 Bratislava

Č. j. : 2007/15957/08

Bratislava, 14. 01. 2008

Vec:

**Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy - odpoveď**

Listom doručeným dňa 21. 11. 2007 ste sa obrátili na Mestskú časť Bratislava-Petržalka so žiadosťou o predĺženie zmluvy o nájme č. 27-98 zo dňa 18.05.1998, ktorej predmetom bol nájom športovej haly na Gercenovej ul. na dobu určitú do 31.12.2007.

Napriek ústnej dohode ste k Vašej žiadosti nedodali podklady potrebné na zdôvodnenie dlhodobého prenájmu na ďalších 10 rokov, aby bolo možné Vašu žiadosť prerokovať v poradných orgánoch mestskej časti a na rokovaní Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Oznamujeme Vám, že nájom športovej haly Gercenova ul. skončil dňom 31. 12. 2007, preto zmluva o nájme č. 27-98 zo dňa 18. 05. 1998 neplatí. Zároveň Vás žiadame, aby ste objekt športovej haly na Gercenovej ul. vypratali a odovzdali prenajímateľovi v termíne do 25. 01. 2008. Kontaktnou osobou pre odovzdanie haly je p. Jančárová, tel. 68 286 873 – oddelenie nakladania s majetkom, referát správy majetku.

S pozdravom

Milan Ftáčnik  
starosta

Príloha 2

SNM

JC

Pavol Zahradný, Športová hala Gercenova 25, BRATISLAVA, 851 05

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
Došlo dňa:	16.01.2008	
Číslo:	678	
Pril.	Ukl. zn.	Reč

Mestská časť  
BRATISLAVA – Petržalka  
Referát správy miest.majetku  
852 12 BRATISLAVA

Vec: Príloha ku žiadosti o prenájom

Táto príloha dopĺňa žiadosť o predĺženie nájmu v ŠH na Gercenovej 25  
podanú dňa 21.11.2007.

Príloha obsahuje tri listy: Správa o investíciách v ŠH  
Plánované investície v ŠH  
Správa o navštevovanosti ŠH

Ďakujem

BRATISLAVA 16.1.2008

Pavol ZAHRADNÝ

# Správa o investíciách v ŠH na Gercenovej 25.

## 1. Priame investície do športového vybavenia

Nájomná zmluva z roku 1998 je predĺžením pôvodnej zmluvy z roku 1993. Počas prvej etapy som zariadil ŠH základným športovým a sociálnym vybavením. Po predĺžení zmluvy som mohol zrealizovať ďalšiu etapu dovybavenia ŠH ďalším zariadením. V roku 1999 boli postavené autorizovanou firmou (ROANI SQUASH s.r.o.) dva kurty na squash, prefinancované leasingom (ČSOB Leasing a.s.) počas štyroch rokov. V roku 2003 som pristúpil k výmene základného pos. zariadenia (výrobca GRUNSPORT a.s.). Počas celej doby prenájmu bola podľa stupňa opotrebenia obmieňaná zničená časť zariadenia. Životnosť pos. strojov je približne 10 rokov, po tejto dobe je možné ich prevádzkovať za cenu zvýšených nákladov na údržbu.

## 2. Investície do sociálneho zázemia ŠH

Sociálne zázemie ŠH bolo zrekonštruované na dve etapy v roku 2002 šatňa 01 a v roku 2005 šatňa 02, pričom tieto boli zväčšené z pôvodných šatní, ktoré boli projektované na nižšiu kapacitu cvičencov. V roku 2006 boli vymenené pôvodné plechové skrinky za nové drevené.

## 3. Ostatné investície

Ostatné investície pozostávajú z bežnej údržby a správy budovy vyplývajúcej z opotrebenia používaním (rozbité okná, oprava stien napadnutých vlhkosťou vinou nedostatočnej izolácie počas výstavby, oprava el. zariadení, oprava strechy a pod). Tieto opravy boli vykonávané v súčinnosti s požiadavkami MÚ na údržbu a správu zverenej nehnuteľnosti.

Výstavba a leasing kurtov na squash 1999 - 2003	3 710 000,-
Výmena posilňovacích strojov 2003	439 000,-
Údržba a výmena znič. pos. zar. ročne cca	50 000,-
Rekonštrukcia šatní 2002 a 2005	350 000,-
Nákup skriniek do šatne 2006	70 000,-
Údržba a opravy budovy ročne cca	200 000,-

## Plánované investície v ŠH na Gercenovej 25

Počas predchádzajúcej doby nájmu bola ŠH vybavená posilňovacími zariadeniami, dvoma kurtami na squash a primeraným sociálnym zázemím. Výška investície do športového zariadenia fitcentra, ktorá počas uplynulých desiatich rokov nájmu presiahla sumu päť miliónov a pretrvávajúce problémy so zlým vyhotovením stavby a z toho vyplývajúce zvýšené nároky na údržbu budovy, nebolo možné zlepšiť jej energetickú spotrebu. Táto spotreba sa rozhodujúcou mierou podieľa na výške prevádzkových nákladov ŠH. V nasledujúcom období budú investície do športového vybavenia nižšie a táto skutočnosť umožní zlepšiť túto energetickú náročnosť budovy a výrazne zlepšiť jej technický stav ktorý zodpovedá dobe kedy bola navrhnutá a postavená.

Investície do ďalšieho športového zariadenia fitcentra budú pozostávať zo zväčšenia plochy na cvičenie o priestory nevyužívaných miestností (šatne nepotrebné po dokončení nových, chodby, priestory pôvodnej nárad'ovne) a ich následné zaplnenie cvič. prístrojmi. Nákup nových strojov a vybavenia týchto novovzniknutých priestorov bude vyžadovať približne dva milióny korún.

Zlepšenie technického stavu budovy zrealizujem výmenou pôvodných kovových okien, ktoré majú nevyhovujúce tepelnoizolačné vlastnosti za nové plastové, pričom objem investície dosiahne výšku približne jeden milión korún. Vyregulovanie vykurovacej sústavy a zateplenie budovy bude ďalší krok ku zlepšeniu energetickej náročnosti budovy. Výška tejto investície bude známa po konzultácii s projektantom.

Počas nájmu bude treba nanovo zrekonštruovať jestvujúce šatne vzhľadom k veľkej zaťažnosti týchto priestorov. Táto investícia bude pozostávať z obnovenia izolácií v sprchách, ďalšej obmeny skriniek v šatniach a opravy poškodených obkladov a dlažieb, zhruba v horizonte piatich rokov podľa stavu opotrebovania týchto priestorov.

Zväčšenie a vybavenie nových priestorov na cvičenie	2 000 000,-
Výmena okien	1 000 000,-
Vyregulovanie systému Ú.K.	?
Zateplenie budovy	?
Rekonštrukcia šatní, výmena skriniek	300 000,-

Všetky realizované investície v ŠH budem hradiť z vlastných prostriedkov bez príspevia mestskej časti.

# Správa o navštevovanosti ŠH na Gercenovej 25

Od roku 1994, kedy som zriadil v ŠH fitnesscentrum má toto zariadenie stále stúpajúcu návštevnosť. V roku 1999 boli postavené dva kurty na squash, ktoré rozšírili športové možnosti zariadenia. V roku 2008 plánujem zväčšiť plochu na športovanie o ďalšie priestory, ktoré sú po dobudovaní nových šatní nevyužívané.

Pôvodná plocha určená na šport bola cca 650 štvorcových metrov, po dobudovaní sa zväčší na približne 780 z celkových 1 120 štvorcových metrov, pričom sociálne zázemie zostane dostatočne veľké aj pre predpokladaný nárast návštevníkov.

Návštevnosť v súčasnosti sa pohybuje v závislosti od ročného obdobia a jednotlivých dní v týždni od 150 po 250 cvičencov denne. Po dokončení plánovaných nových priestorov je predpokladaný nárast o približne 10 až 15 %.

Zloženie návštevníkov zodpovedá filozofii vedenia fitnesscentra, kde hlavnou snahou je udržať vstupné na čo najnižšej možnej hranici, aby bolo prístupné čo najširšiemu okruhu ľudí so zameraním na mládež. Vstupné patrí podľa zistených informácií k najnižším v Bratislave. Minimálny vek, od ktorého je možné cvičiť je 15 rokov. V súčasnosti je približne 80 % návštevníkov vo veku od 15 do 23 rokov, pričom väčšina cvičencov býva v Petržalke a dochádza MHD.

ORIGINÁL V SPISOVNEJ KÖE

cen. ev. 444/2008

**Nájomná zmluva č. 08-33-2008**

o nájme, uzavretá v zmysle § 663 a násl. ustanovení Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

**1. Mestská časť Bratislava-Petržalka**

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpená: Milanom Ftáčnikom, starostom

IČO: 603 201

Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava

Číslo účtu: 1800533001/5600

ďalej len „prenajímateľ“

**2. Pavol Záhradný**

bytom: Mamatyova 30, 851 04 Bratislava

rodné číslo: 691016/6219

Bankové spojenie: VÚB Bratislava –mesto

Číslo účtu: 338049-012/0200

ďalej len „nájomca“

za týchto podmienok:

**Článok 1  
Predmet nájmu**

Predmetom nájmu je športová hala na Gercenovej ul. č. 25, ktorý bola zverená do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom z 27. januára 1993. Vlastníkom objektu je hlavné mesto SR Bratislava.

**Článok 2  
Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu len na športovo-rekreačné účely a doplnkové služby spojené s týmito činnosťami.

**Článok 3  
Doba nájmu**

V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 1. apríla 2008 sa doba nájmu stanovuje na obdobie 20 rokov, t. j. od 1. 7. 2008 do 30. 6. 2027.



#### Článok 4 Cena nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu je určené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 200 000,- Sk ročne, slovom: dvestotísíc slovenských korún. Ročné nájomné je splatné vždy do 31. mája príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa na príjmový účet v DEXIA banke Slovensko, a. s., pobočka Bratislava, číslo účtu: 1800599001/5600, variabilný symbol: 332008.
2. Pomernú časť nájomného za rok 2008 vo výške 100 000,- Sk, slovom: stotisíc slovenských korún sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po podpísaní tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami na účet prenajímateľa na príjmový účet v DEXIA banke Slovensko, a. s., pobočka Bratislava, číslo účtu: 1800599001/5600, variabilný symbol: 332008.
3. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v súlade s možným pohybom cien, mierou inflácie alebo zmenami cenových predpisov upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
5. Pri prevode ceny nájmu v slovenských korunách na eurá k 01. 01. 2009 sa použije konverzný kurz, ktorý bude stanovený Radou EÚ. Konverzný kurz bude stanovený ako koeficient so šiestimi platnými číslicami. Bude vyjadrovať ekvivalent jedného eura v korunách (teda 1 EUR = XX,XXXX SKK).
6. Zavedenie eura neovplyvní platnosť tejto zmluvy a jej dodatkov.

#### Článok 5 Platnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán s tým, že nájomný vzťah založený touto zmluvou začne plynúť dňom 01. 07. 2008.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

#### Článok 6 Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
  - b) dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel, alebo ak je nájomca viac ako tri mesiace v omeškaní s platbou nájomného,
  - d) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2.
2. Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. 1 písm. c) a d) tohto článku je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu nie je oprávnený dať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

## **Článok 7** **Všeobecné ustanovenia**

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca zodpovedá za prevádzkovanie predmetu nájmu v plnom rozsahu.
2. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný každoročne poistiť predmet nájmu.
4. Nájomca hradí všetky náklady na opravu a údržbu predmetu nájmu.
5. Nájomca hradí všetky prevádzkové náklady na predmete nájmu vrátane dodávky tepla, teplej úžitkovej vody a ostatných médií.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať v predmete nájmu iné činnosti, ako je uvedené v čl. 2 len vtedy, pokiaľ nie je narušený základný účel nájmu a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Súhlasy vydané počas platnosti zmluvy č. 27-98 zo dňa 18. 5. 1998 sú naďalej platné do doby uvedenej v súhlase prenajímateľa. Iné podnikateľské činnosti vykonávané v predmete nájmu majú v rozhodujúcej miere súvisieť s hlavným účelom nájmu.
7. Nájomca je oprávnený dať časti predmetu nájmu do ďalšieho nájmu len na základe predchádzajúceho súhlasu miestneho zastupiteľstva.
8. Stavebné úpravy môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s ustanoveniami Stavebného zákona.
9. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bezprostrednom okolí predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný vytvoriť v predmete nájmu riadne pracovné a prevádzkové podmienky predovšetkým z hľadiska platných právnych predpisov v oblasti dodržiavania hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany majetku. Za neplnenie týchto záväzkov znáša nájomca pokuty a sankcie.
11. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu vzniknutú v dôsledku zanedbania údržby predmetu nájmu, prípadne zanedbaním si povinností.

## **Článok 8** **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nástavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 6,7 milióna Sk, slovom: šesťmiliónovsedemstot tisíc slovenských korún z vlastných finančných nákladov v zmysle časového harmonogramu realizovania investícií, ktorý spracoval nájomca. Tento harmonogram tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať práce uvedené v ods.1. v lehote do 31. 3. 2011. Nesplnenie tohto ustanovenia je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Finančné náklady uvedené v ods. 1 nie je možné odpočítať z výšky ročného nájomného uvedeného v čl. 4 ods. 1.

4. Po ukončení doby nájmu nebude mať nájomca žiadne finančné nároky voči prenajímateľovi za investície a ostatné náklady, ktoré vložil do predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

### **Článok 9** **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom predmetného objektu.
3. Podpísaním tejto zmluvy sa končí platnosť zmluvy č. 27-98 o nájme zo dňa 18. 5. 1998 a jej dodatku č. 1 z 4. 2. 2008.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve nájomca.

V Bratislave /

**Prenajímateľ:**

Milan Ftáčnik  
starosta

V Bratislave

**Nájomca:**

Payol Záhradný

## Časový harmonogram realizovania investícií v ŠH na Gercenovej 25

Hlavnou myšlienkou investície realizovanej v ŠH na Gercenovej 25 je komplexná rekonštrukcia športoviska s cieľom maximálneho zvýšenia kapacity cvičencov. Bude pozostávať z nadstavby na nižšej časti budovy, výmeny okien, celkového zateplenia budovy a vyregulovania systému Ú.K. a prípravy T.Ú.V. Vzhľadom na komplikovanosť celého procesu bude nutná spolupráca s mestskou časťou v rovine spolupráce pri vydaní stavebného povolenia.

Predpokladaný časový harmonogram:

Príprava a vypracovanie projektovej dokumentácie 07 / 2008 – 02 / 2009	8 mesiacov
Vydanie stavebného povolenia 03 / 2009 – 08 / 2009	6 mesiacov
Príprava na začatie stavby 09 / 2009 – 02 / 2010	6 mesiacov
Rekonštrukcia 03 / 2010 – 03 / 2011	12 mesiacov

Po ukončení rekonštrukcie bude kapacita ŠH približne dvojnásobná oproti súčasnému stavu a budú odstránené všetky nedostatky vyplývajúce zo spôsobu, akým bola budova postavená (nedodržiavanie technológie výstavby, nedostatočná izolácia proti vlhkosti a pod.)

Práce nevyžadujúce stavebné povolenie budú realizované priebežne a m.č. bude informovaná priebežne podľa dohodnutých mechanizmov kontroly ( čiastočná výmena okien, regulácia systému Ú.K. a pod.).

FIRMA ZÁHRADNÝ PAVOL  
ARENA Š GYM  
ŠPORTOVÁ HÁLA GERCEŇOVA ULICA  
851 02 BRATISLAVA

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka  
útvár miestneho kontrolóra

**S p r á v a**

z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál  
 Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2

V súlade s ustanovením § 18d, ods. 2, písmeno a) a c), zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, „Plánom kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra na obdobie od 1. januára 2011 do 30. júna 2011“ schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 659 dňa 26. októbra 2010, a na základe príkazu miestneho kontrolóra č. 1/2011 zo dňa 31. januára 2011 vykonal útvár miestneho kontrolóra kontrolu nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2, najmä za obdobie rokov 2006 až 2010, v čase od 2. februára 2011 do 28. februára 2011.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 659 zo dňa 26. októbra 2010 bolo schválené vykonanie kontroly nakladania s majetkom obce (dodržiavanie zmluvy – predmet nájmu, účel nájmu, doba nájmu, úhrada nájmu, platnosť zmluvy, ukončenie nájmu, investície, sankcie, výhodnosť zmlúv pre MČ, využiteľnosť, športové účely, podnikateľské účely, prenájom tretím osobám...), ktoré nám protokolom zo dňa 27.01.1993 Hlavné mesto SR Bratislava zverilo do správy, a to v objektoch prenajatých športových hál Gercenova 25, nájomca Pavol Záhradný, Znievska 1/a, nájomca GYM 1, s.r.o., Wolkrova 47, nájomca GYM, s.r.o., Prokofievova 2, nájomca Roman Šulák. Kontrolou bolo zistené:

Protokolom o odovzdaní a prevzatí športových zariadení v Petržalke zo dňa 27. januára 1993 boli na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 273/92 zo dňa 30. septembra 1992 odovzdané Mestskej časti Bratislava-Petržalka Hlavným mestom SR Bratislava v zastúpení Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Bratislavy športové zariadenia – športové haly na Gercenovej ul. 25, Znievskej ul. 1/a, Wolkrovej ul. 47 a Prokofievovej ul. 2 do správy. Prevod správy sa uskutočnil ku dňu 31.12.1992 bezodplatne. Prevod pozemkov pod zverenými športovými halami uskutočnený nebol.

Objekty zverených športových hál boli zaradené dňom 5. februára 1993 do majetku mestskej časti a ku dňu 31.12.2010 bola ich účtovná hodnota nasledovná:

Športová hala	Nadobúdací hodnota	Oprávky k 31.12.2010	Zostatková hodnota €
Gercenova ul. 25	239 675,46	140 490,65	99 184,81
Znievska ul. 1/a	440 083,28	281 107,29	158 975,99
Wolkrova ul. 47	305 567,85	204 063,44	101 504,41
Prokofievova ul. 2	281 098,05	197 346,39	83 751,66

### **Športová hala Gercenova 25 (nájomca Pavol Záhradný)**

V období od 1. júla 1993 do 30. júna 1998 na základe Zmluvy č. 39-93 o nájme, uzatvorenej dňa 30. júna 1993 a v období od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007 na základe Zmluvy č. 27-98 o nájme zo dňa 18. mája 1998 a jej dodatku č.1 zo dňa 4. februára 2008 mal športovú halu v prenájme Pavol Záhradný. Na základe súhlasu Mestskej časti Bratislava-Petržalka bola činnosť nájomcu rozšírená o zriadenie predajne drogistického, papiernického tovaru a potrieb pre drobnochovateľov. V období rokov 1993 až 1996 úhrada nájmu bola vykonávaná vzájomným započítaním pohľadávok a záväzkov medzi nájomcom a prenajímateľom a nie skutočným plnením.

Mestská časť Bratislava-Petržalka, zastúpená starostom Milanom Ftáčnikom (prenajímateľ) a Pavol Záhradný (nájomca) uzatvorili dňa 10. júla 2008 na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 1. apríla 2008, „Nájomnú zmluvu č. 08-33-2008“. Predmetom nájmu je športová hala na Gercenovej ul. č. 25. Nájomca je podľa uzatvorenej nájmovej zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu len na športovo-rekreačné účely a doplnkové služby spojené s týmito činnosťami. V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 1. apríla 2008 sa doba nájmu stanovila na obdobie 20 rokov, t.j. od 1. júla 2008 do 30. júna 2027.

Cenu nájmu za predmet nájmu od 1. júla 2008 upravuje článok 4. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 200 000,- Sk ročne. Nájomné je splatné vždy do 31. mája príslušného kalendárneho roka na príjmový účet prenajímateľa. Pomernú časť nájomného za rok 2008 vo výške 100 000,- Sk sa nájomca zaviazal uhradiť do 15 dní po podpísaní nájmovej zmluvy, t.j. do 25. júla 2008 (úhrada uskutočnená dňa 7. augusta 2008). Ďalej je v bode č.3 uvedený záväzok nájomcu zaplatiť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska v prípade omeškania úhrad nájomného. V bode č.4 je uvedené oprávnenie prenajímateľa upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Podľa ustanovenia Článku 5 nájmomný vzťah založený touto zmluvou začal plynúť dňom 01.07.2008.

V Článku 6 nájmovej zmluvy je upravené ukončenie nájmomného vzťahu, a to:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel, alebo ak je nájomca viac ako tri mesiace v omeškaní s plátbou nájomného,
- d) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2.

Výpovedná doba v prípade zániku nájmomného vzťahu podľa ods. c) a d) tohto článku je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu nie je oprávnený dať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

Článok 8 nájmovej zmluvy ustanovuje:

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nadstavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 6,7 milióna Sk z vlastných finančných nákladov v zmysle časového harmonogramu realizovania investícií, ktorý spracoval nájomca. Tento harmonogram tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonať práce uvedené v ods. 1 v lehote do 31.03.2011. Nesplnenie tohto ustanovenia je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Finančné náklady uvedené v ods. 1 nie je možné odpočítať z výšky ročného nájomného uvedeného v článku 4.
4. Po ukončení doby nájmu nebude mať nájomca žiadne finančné nároky voči prenajímateľovi za investície a ostatné náklady, ktoré vložil do predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

O vykonaných rekonštrukčných prácach a výške investovaných finančných prostriedkov informoval nájomca mestskú časť Bratislava-Petržalka listom zo dňa 13. apríla 2010. V uvedenom liste ďalej uvádza, že po odbržaní stavebného povolenia začne druhá etapa rekonštrukcie. Stavebné povolenie č. UKSP 20965-TX1/2010-Kb-114 zo dňa 14.06.2010 nadobudlo právoplatnosť dňom 16.07.2010.

Dňa 13. apríla 2010 bola vykonaná prednostom miestneho úradu, vedúcim oddelenia nakladania s majetkom a vedúcou referátu správy miestneho majetku oddelenia nakladania s majetkom obhliadka vykonávaných rekonštrukčných prác. V zápisnici z predmetnej obhliadky je konštatované, že nájomca športovej haly do termínu obhliadky vykonal rekonštrukčné práce, na ktoré nie je potrebné stavebné povolenie. Na vykonanie ostávajúcich prác požiadal o vydanie stavebného povolenia, ktorého vydanie sa oneskorilo z dôvodu požiadavky stavebného úradu na dodanie doplňujúcich podkladov zo strany stavebníka.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1210 m<sup>2</sup>. V rokoch 1998 až 2008 bolo zmluvne určené ročné nájomné vo výške 109 250,00 Sk (športová činnosť 64 300 Sk/643 m<sup>2</sup>, obslužné priestory 15 450 Sk/515 m<sup>2</sup>, podnikateľská činnosť 29 500 Sk/59 m<sup>2</sup>).

Od 1. júla 2008 sa čiastka nájomného zvýšila na 200 000,00 Sk, t.j. o 90 750,00 Sk.

Platby nájmu uskutočnené nájomcom od 1. júla 2008 :

- |               |                            |
|---------------|----------------------------|
| 1. 07.08.2008 | 100 000,00 Sk              |
| 2. 01.06.2009 | 6 640,00 € (200 036,60 Sk) |
| 3. 31.05.2010 | 6 638,78 € (199 998,88 Sk) |

Dňa 22. februára 2011 bola uskutočnená miestnym kontrolórom fyzická kontrola športovej haly za prítomnosti jej nájomcu, pričom bolo zistené, že priestory športovej haly sú využívané na športovo-rekreačné účely. Ďalšie nájmy nie sú v tejto športovej hale realizované. Priestory športovej haly využíva na prevádzku výhradne nájomca.

#### **Športová hala Znievska 1/a (nájomca GYM, s.r.o)**

Na základe odporúčenia pracovnej skupiny k výberu nájomcu športovej haly na Znievskej ul. 1/a, Bratislava, zo dňa 22. mája 2002 bola uzatvorená medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, zastúpenou starostom Vladimírom Bajanom (prenajímateľ) a spoločnosťou GYM, spol. s r.o. zastúpenou Dušanom Janičkom, konateľom (nájomca) dňa 3. júna 2002 Zmluva o nájme č. 46-2002. Predmetom nájmu je športová hala na Znievskej ulici č. 1/a. Nájomca je podľa uzavretej nájmovej zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu na športovo-rekreačné účely a s tým spojené činnosti. Doba nájmu sa stanovila na obdobie 5 rokov, t.j. od 1. júna 2002 do 31. mája 2007.

Cenu nájmu za predmet nájmu upravuje článok 4. Ročné nájomné bolo určené v čiastke 173 840,00 Sk (za športovú činnosť 111 200,00 Sk/1112m<sup>2</sup>, za obslužné priestory 35 640,00 Sk/1188 m<sup>2</sup>, za podnikateľskú činnosť 27 000,00 Sk/54 m<sup>2</sup>). Nájomca je povinný uhradiť nájomné do 31.12. príslušného roku. Pomernú časť nájomného za rok 2002 vo výške 101 407,00 Sk sa nájomca zaviazal uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 31.12.2002. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady jeho investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenájomateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka.

Článok 6 ustanovuje ukončenie nájomného vzťahu nasledovne :

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenájomateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel, ako bol dohodnutý,
- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také okolnosti, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písmena c) a d) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Zmluva neobsahuje ustanovenie oprávnenia prenájomateľa upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

K nájomnej zmluve č. 46-2002 bol dňa 30.11.2004 s účinnosťou od 1. júna 2007 uzatvorený Dodatok č. 1. Týmto dodatkom sa zmenil a doplnil článok č. 3 a 5 zmluvy č. 46-2002 nasledovne:

Článok 3 – doba nájmu sa stanovila do 31. mája 2026.

Článok 5 – všeobecné ustanovenia bol doplnený v ods. 1 Práva a povinnosti nájomcu o nový odsek č. 13 v znení: „Nájomca vykoná opravy a rekonštrukcie v zmysle predloženého odborného posudku č. 03/04/2004, vypracovanom Ing. Cyrilom Kramárom, súdnym znalcom a Energetickým auditom vypracovaným spoločnosťou C-TERM spol. s r.o. z marca 2004.“

Doplnený bol ods. 2 Práva a povinnosti prenájomateľa o odsek 3 v znení : „Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu.“ Súčasne bol zrušený ods. 1 Práva a povinnosti nájomcu, odsek 2.

Ostatné články nájomnej zmluvy č. 46-2002 ostali nezmenené.

Dňa 16. septembra 2005 bola na základe schváleného uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 146 zo dňa 29. júna 2004 podpísaná medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, zastúpená Vladimírom Bajanom, starostom (prenajímateľ) a spoločnosťou GYM 1, spol. s r.o., zastúpená konateľmi Pavlom Záhradným a Borisom Mlsnom (nájomca) nájomná zmluva č. 08-84-2005. Citovanou zmluvou bola zrušená v celom rozsahu nájomná zmluva č. 46-2002 zo dňa 3. júna 2002 v znení dodatku č. 1. Doba nájmu sa stanovila do 31. mája 2026.

Článkom 4 bolo určené ročné nájomné v čiastke 173 840,00 (za športovú činnosť 111 200,00 Sk/1112m<sup>2</sup>, za obslužné priestory 35 640,00 Sk/1188 m<sup>2</sup>, za podnikateľskú činnosť 27 000,00 Sk/54 m<sup>2</sup>). Výška nájomného sa podľa tohto článku vypočíta vždy k 1.1. príslušného kalendárneho roka podľa aktuálneho stavu využívania jednotlivých priestorov v športovej hale. Nájomca je povinný hradiť nájomné do 31.12. príslušného roka. Prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady jeho investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenájomateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka. Za rok 2005 až 1.3.2005.

V rokoch 2002 až 2006 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov vo výške 173 840,00 Sk – do výšky ročného nájomného určeného v zmluve o nájme č. 46-2002. Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1919 m<sup>2</sup>.



Od roku 2002 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené. V nájomnej zmluve nie je zapracovaná možnosť ročnej valorizácie nájomného na základe vyhlásenej inflácie Slovenským štatistickým úradom, i keď uznesenie miestneho zastupiteľstva toto umožňovalo.

Platby nájomného od 1. januára 2007 :

1. za rok 2007	31.12.2007	173 840,00 Sk
2. za rok 2008	19.12.2008	173 840,00 Sk
3. za rok 2009	29.12.2009	5 770,43 €
4. za rok 2010	22.12.2010	5 770,43 €

Dňa 22. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely. V priestoroch športovej haly sú realizované štyri prenájmy ďalším nájomcom, z toho jeden prenájom bol v termíne vykonania kontroly v štádiu riešenia, uskutočnené v súlade s nájomnou zmluvou na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

### **Športová hala Wolkrova 47 (nájomca GYM, spol. s r.o.)**

Mestská časť Bratislava-Petržalka zastúpená starostom Vladimírom Bajanom, (prenajímateľ) a GYM, spol. s r.o. zastúpená Borisom Mlsnom, konateľom, (nájomca) uzatvorili dňa 10. novembra 1998 „Zmluvu č. 45-98“ o nájme. Predmetom nájmu je športová hala na Wolkrovej ulici. Prenajímateľ prenajal nájomcovi športovú halu za účelom poskytovania služieb posilňovne, pohybového štúdia squashu, proteínového baru, reštaurácie so stravou pre športovcov, sauny, podvodnej masáže, solária, detského kútika, priestoru pre karate a ostatné úpolové športy s možnosťou využitia priestoru na predaj športového tovaru, prevádzkovania realitnej kancelárie, zariadenia videopožičovne so zameraním na požičiavanie kaziet hlavne so športovou tematikou. Prenajímateľ prenajal nájomcovi športovú halu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 378 zo dňa 9. decembra 1997 na obdobie 10 rokov, od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007.

Ročné nájomné za rok 1998 predstavovalo spolu 112 275,00 Sk (101 700,00 Sk za športovú činnosť, 5 340,00 Sk za obslužné priestory, 5 235,00 Sk za podnikateľskú činnosť). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre ďalšie kalendárne roky sa bude vypočítavať vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, podľa aktuálneho stavu využívania jednotlivých priestorov v prenajímanej nehnuteľnosti nájomcom. Nájomca bude uhrádzať nájomné jedenkrát ročne pozadu najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka, za rok predchádzajúci.

Podľa Článku 4 bod 5 prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajímateľovi návrh plánovaných investícií každoročne 28. februára, za rok 1998 predloží nájomca návrh investícií prenajímateľovi do 31.11.1998. Výška investícií započítateľná za nájomné nemôže v úhrne za celú dobu nájmu presiahnuť výšku nájomného. Záverečné vyúčtovanie nájomného sa medzi zmluvnými stranami vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo posúdenia opodstatnenosti navrhovaných investícií a právo zamietnutia návrhu.

Podľa Článku 5 bod 6. nájomnej zmluvy nájomca je oprávnený dať časti objektu do ďalšieho nájmu len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

V zmysle Článku 6 nájomný vzťah zanikne:

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako bol dohodnutý,

- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písm. c) a d) je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

K nájomnej zmluve č. 45-98 bol dňa 28.11.2003 uzavretý Dodatok č.1, ktorým sa zmenil Článok 2 predmet nájmu nasledovne: „Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť za účelom poskytnutia služieb posilňovne, pohybového štúdia squashu, proteínového baru, reštaurácie so stravou pre športovcov, sauny, podvodnej masáže, solária, detského kútika, priestoru pre karate a ostatné úpolové športy s možnosťou využitia priestoru na predaj športového tovaru, prevádzkovania realitnej kancelárie, zariadenia videopožičovne so zameraním na požičiavanie kaziet hlavne so športovou tematikou a ako doplnkových služieb k hlavnému účelu využitia športovej haly možnosť zariadenia prevádzky holičstva, kaderníctva, manikúry a pedikúry.

Zmluvné strany dňa 30.11.2004 podpísali v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 146 zo dňa 29. júna 2004 Dodatok č. 2 k zmluve č. 45-98 zo dňa 10.11.1998, ktorým sa zmenil Článok 3, doba nájmu bola stanovená do 31. mája 2026. Ďalej bol doplnený Článok 5 v ods. 2 „Prenajíateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu“ a bol doplnený odsek č. 13 „Nájomca vykoná opravy a rekonštrukcie v zmysle predloženého odborného posudku č. 03/04/2004, vypracovaný Ing. Cyrilom Kramárom, súdnym znalcom a Energetickým auditom vypracovaným spoločnosťou C-TERM spol. s r.o. z marca 2004.“ V dodatku nie je zapracovaná možnosť ročnej valorizácie nájomného na základe vyhlásenej inflácie Slovenským štatistickým úradom, i keď uznesenie miestneho zastupiteľstva toto umožňovalo.

V rokoch 1999 až 2005 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov vo výške 112 275,00 Sk – do výšky ročného nájomného určeného v zmluve o nájme č. 45-98.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1765 m<sup>2</sup>. Od roku 1998 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené.

Platby nájmu uskutočnené nájomcom od 1. januára 2006 :

1. za rok 2006	11.01.2007	112 275,00 Sk
2. za rok 2007	23.01.2008	112 275,00 Sk
3. za rok 2008	17.12.2008	112 275,00 Sk
4. za rok 2009	08.01.2010	3 726,85 €

Dňa 23. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely, až na veľkú telocvičňu, ktorá nie je podľa vyjadrenia prenajímateľa využívaná z dôvodu problému jej vykúrenia. V priestoroch športovej haly sú realizované dva prenájmy ďalším nájomcom, uskutočnené v súlade s uzatvorenou nájomnou zmluvou na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – Mestskej časti Bratislava-Petržalka. Dňa 24. januára 2011 v nadväznosti na Článok 4 zmluvy č. 45-98 uzatvorili nájomca a starosta Mestskej časti Bratislava-Petržalka „Dohodu o vzájomnom započítaní pohľadávok a záväzkov“ na finančnú čiastku 3 726,84 €, t.j. nájomné za rok 2010. V zmysle dohody sa finančné plnenie nevykoná skutočným splnením, ale započítaním vzájomných pohľadávok zmluvných strán, čím budú záväzky za rok 2010 v celom rozsahu splnené.

Článok 4 bod 5 nájomnej zmluvy ustanovuje, že prenajíateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajíateľovi návrh plánovaných investícií každoročne do 28. februára.

Návrh plánovaných investícií na rok 2010 vyhotovený nájomcom a odsúhlasený prenajíateľom v termíne určenom nájomnou zmluvou a faktúra pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka sa v dokladoch predložených ku kontrole nenachádzali.

### **Športová hala Prokofievova 2 (nájomca Roman Šulák)**

Mestská časť Bratislava-Petržalka zastúpená starostom Vladimírom Bajanom (prenajíateľ) a Roman Šulák, bytom Tupolevova č.14, Bratislava, (nájomca) uzatvorili dňa 15. júna 1998 „Zmluvu č. 29-98“ o nájme. Predmetom nájmu je športová hala na Prokofievovej ulici. Prenajíateľ prenajal nájomcovi športovú halu na športovo-rekreačné účely a s tým spojené činnosti.

Prenajíateľ prenajal nájomcovi športovú halu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 378 zo dňa 9. decembra 1997 na obdobie 10 rokov, od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007.

Ročné nájomné bolo stanovené v čiastke 115 562,00 Sk (95 160,00 Sk/951,6 m<sup>2</sup> za športovú činnosť, 14 602,00 Sk/486,75 m<sup>2</sup> za obslužné priestory, 5 800,00 Sk/11,6 m<sup>2</sup> za podnikateľskú činnosť). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre ďalšie kalendárne roky sa bude vypočítavať vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka podľa aktuálneho stavu v užívaní jednotlivých priestorov v športovej hale. Nájomca bude hradiť nájomné do 31.12. príslušného roka.

Podľa Článku 4 bob 6. prenajíateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenajíateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka. V prípade opodstatnenosti vynaložených nákladov na opravu sa tieto budú započítavať ako nájom vecným plnením.

Podľa Článku 6 nájomný vzťah zanikne :

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajíateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako bol dohodnutý,
- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písmena c) a d) je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strany. Úprava výšky nájomného o infláciu nie je v zmluve uvedená.

K predmetnej zmluve bol 9. novembra 2005 uzavretý Dodatok č. 1 v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 266 z 4. októbra 2005, ktorým sa zmenil Článok 3 doba nájmu do 31.12.2017. Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy č. 29-98 o nájme ostali v platnosti.

V rokoch 1998 – 2005 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov ročne v čiastke 115 562,00 Sk. Dohodou zmluvných strán sa plnenie pohľadávok nevykonalo skutočným plnením, ale vzájomných započítaním pohľadávok, čím záväzky zmluvných strán boli v celom rozsahu v príslušnom kalendárnom roku splnené.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1605 m<sup>2</sup>. Od roku 1998 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené.

Platby nájomného od 1.1.2006 :

1. za rok 2006	29.12.2006	115 562,00 Sk
2. za rok 2007	19.11.2007	115 562,00 Sk
3. za rok 2008	08.12.2008	115 562,00 Sk
4. za rok 2009	07.01.2010	3 835,96 €
5. za rok 2010	20.12.2010	3 835,96 €

Dňa 23. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti zástupcu jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely. V priestoroch športovej haly nie sú realizované prenájmy ďalším nájomcom.

#### **Záver :**

Na základe skutočností zistených pri vykonanej kontrole nakladania s majetkom v objektoch športových hál Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47 a Prokofievova 2 je možné konštatovať, že všetky športové haly sú na základe uzatvorených nájomných zmlúv prevádzkované nájomcami na športovo-rekreačné účely. Prenájmy tretím osobám sú realizované v dvoch športových halách (Znievska 1/a a Wolkrova 47), a to na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – mestskej časti Bratislava-Petržalka, v súlade s ustanovením platných nájomných zmlúv. Platby nájomného boli v kontrolovanom období realizované čiastočne hotovostnými úhradami a čiastočne vzájomnými bezhotovostnými zápočtami pohľadávok a záväzkov (vecným plnením) medzi nájomcami a prenajímateľom športových hál – mestskou časťou Bratislava-Petržalka.

Správu z vykonanej kontroly dňa 12. apríla 2011 prerokoval miestny kontrolór s prednostom Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Priloha 5

Pavol Zahradný, Gercenova 25, Bratislava, 851 01

Mestská časť Bratislava – Petržalka  
Referát správy miestneho majetku  
Kutlíkova 17  
852 12 Bratislava

### Správa o stave investícií v Športovej hale na Gercenovej 25

Od začiatku platnosti zmluvy 1.7.2008 som v ŠH zrekonštruoval šatňu ženy, čiastočne opravil strechu nad telocvičňou a rozšíril priestor na cvičenie o plochu bývalých šatní. Tieto úpravy zahŕňajú kompletnú výmenu elektroinštalácie, podlahových krytín a obkladov, plus čiastočnú výmenu rozvodov ústredného kúrenia, teplej úžitkovej vody, studenej vody a vzduchotechniky.

Výška investícií je zhrnutá v priloženej tabuľke. Zvlášť je uvedená suma za materiál a suma za prácu, pričom časť práce bola zrealizovaná svojpomocne a táto nie je zahrnutá v tabuľke. Čiastky sú uvedené v €.

	Materiál	Práca	Spolu
2008	1717,16	139,41	1856,57
2009	3718,19	3479	7197,15
2010	4621,35	2000	6621,35
Sumár	9827,27	5348,41	15175,68

Na dokončenie ešte rozostavaných priestorov zväčšenia plochy na cvičenie bude použitých cca 3 000,- € a tým sa dokončí prvá etapa úpravy priestorov. Po obdržaní stavebného povolenia bude zahájená druhá etapa rekonštrukcie podľa Prílohy č. 1 k Nájomnej zmluve.

S pozdravom

Bratislava 13.4.2010

Pavol Zahradný



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

UKSP 20965-TX1/2010-Kb-114

635/2010

Bratislava 14.6.2010

Toto rozhodnutie je právoplatné  
dňom 16.7.2010  
Bratislava, dňa .....  
pracovník .....

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v konaní vedenom v zmysle § 66 stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok)

### povoľuje

zmenu dokončenej stavby – Športová hala na Gercenovej ulici č. 25, súp.č. 3436, Bratislava stavebníkovi Pavlovi Záhradnému, Mamateyova 30, Bratislava.

Zmena dokončenej stavby spočíva z rekonštrukcie a nadstavby športovej haly. Na prízemí budú zrealizované dispozičné zmeny – rozšíri sa priestor telocvične, rozšíria sa priestory pre osobnú hygienu. Nad nižšou časťou športovej haly bude zrealizovaná nadstavba, ktorej priestory budú prístupné existujúcim schodiskom. Nadstavba bude pôdorysne kopírovať obrys prízemnia, bude zastrešená pultovou strechou v sklone 15,5° a nad pôvodne vyššou strechou haly bude cca 2,2 m. Na poschodí v mieste nadstavby budú nové priestory pre cvičenie a priestor klubovne.

### Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. arch. Miroslav Michalica vo novembri 2009. Projektová dokumentácia bola overená v stavebnom konaní a je súčasťou tohto stavebného povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Termín ukončenia stavby je 12/2012.
4. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky.

5. Stavebník oznámi stavebnému úradu dodávateľa stavby v zmysle § 62 ods. 1 písmeno d) stavebného zákona v termíne do 15 dní po ukončení výberového konania. Zároveň žiadame preukázať odbornú spôsobilosť dodávateľa stavby.
6. Stavebník oznámi stavebnému úradu v zmysle § 66 ods. 2 písmeno h) stavebného zákona začatie stavby.
7. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbu znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.
8. Stavebník je povinný:
  - stavbu označiť štítkom s týmito údajmi:
    - označenie stavby, označenie stavebníka, meno a adresa odborného dozora, kto a kedy stavbu povolil, termín dokončenia stavby
    - viesť o vykonaných prácach stavebný denník
9. Pri realizácii stavby maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri preprave materiálu a stavebných prácach. Zabezpečiť opatrenia na obmedzenie prašných emisií použitím technicky dostupných prostriedkov. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami treba zakapotovať.
10. Stavba podľa § 13 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne.
11. Počas prác treba dodržiavať Všeobecné záväzné nariadenie č. 5/2000 o starostlivosti o verejnú zeleň a Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2001 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

**Podmienky z vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií, ktoré je stavebník povinný dodržať:**

**Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. ZPH/201001484/V/GRE zo dňa 8.2.2010:**

- Držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie resp. zhodnotenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené.
- Držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi.
- Držiteľovi odpadu bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim účinkom.
- Držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení.
- Držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom ( § 10 vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z.z. ) ak ročne nakladá s viac ako jednou

- tonou ostatných odpadov, v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka.
- Držiteľ odpadov najneskôr v termíne do kolaudácie stavby predloží Obvodnému úradu životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva doklady o spôsobe hospodárenia s odpadmi zo stavebných prác.
  - Ak bude prevádzkou objektu vznikajú viac ako 100 kg nebezpečných odpadov za rok, požiadajú prevádzkovateľ (držiteľ odpadov) Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva o udelenie súhlasu na nakladanie s nebezpečnými odpadmi podľa § 7 ods. 1 písm. g) zákona o odpadoch.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto, stanovisko č. HŽP/1348/2010 zo dňa 5.2.2010:**

- Pri kolaudácii stavby preukázať:
  - dostatočne účinné odvetranie jestvujúcich i novonavrhnutých priestorov objektu
  - výsledkami merania hluku, že hluk z technických zariadení (VZT) nepresahuje v exteriéri prípustné hodnoty podľa vyhlášky č. 549/2007 Z.z.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené.

Stavebné povolenie stráca platnosť ak do dvoch rokov odo dňa kedy nadobudlo právnu moc neboli stavebné úpravy začaté.

Po ukončení stavby stavebník predloží na stavebný úrad písomne návrh na kolaudáciu.

Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného stavebným úradom.

### O d ô v o d n e n i e

Dňa 30.11.2009 požiadal Pavol Záhradný, Mamatyova 30, Bratislava o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby – Športová hala na Gercenovej ulici č. 25, súp.č. 3436, Bratislava.

Nakoľko žiadosť nebola kompletná, stavebný úrad vyzval žiadateľa na doplnenie podania a konanie prerušil. Po doplnení podania stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 61 ods. 3 stavebného zákona začatie stavebného konania a zároveň v zmysle § 61 ods. 1 nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 10.6.2010.

K možnosti povolenia stavby sa kladne vyjadrili: Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Obvodný úrad životného prostredia



v Bratislave, Technická inšpekcia, a.s., Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto.

Stavebný úrad v stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 stavebného zákona a zistil, že ich uskutočnením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V priebehu stavebného konania stavebný úrad nenašiel také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby, preto rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Milan Ftáčnik  
starosta

#### Rozhodnutie dostanú :

##### A. Účastníci konania:

1. Pavol Záhradný, Mamatyova 30, 851 05 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava
3. Ing. arch. Miroslav Michalica, Guothova 13, Bratislava , 831 01 Bratislava

##### B. Na vedomie:

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26
3. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave (OH), Karloveská 2, 842 33 Bratislava
4. Technická inšpekcia, Holekova 3, 811 04 Bratislava

Príloha 4  
ECU. W.  
08/074/2011

### Dodatok č. 1

#### k nájomnej zmluve č. 08-33-2008

uzavretý v zmysle § 663 a následných ustanovení Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

1. **Mestská časť Bratislava-Petržalka**  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
zastúpená: Vladimírom Bajanom, starostom  
IČO: 603 201  
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava  
Číslo účtu: 1800533001/5600

ďalej len „prenajímateľ“

2. **Pavol Záhradný**  
bytom: Mamateyova 30, 851 04 Bratislava  
rodné číslo: 691016/6219  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava-mesto  
Číslo účtu: 338049-012/0200

ďalej len „nájomca“

za týchto podmienok:

Na základe dohody zmluvných strán sa uzatvára dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-33-2008 o nájme športovej haly na Gercenovej ul. č. 25 zo dňa 10. 7. 2008, ktorým sa s platnosťou od jeho podpisania mení **znenie Článku 8 ods. 2 nasledovne:**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nadstavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 222 400,- €, slovom: dvestodvadsaťdvatisícštyristoeuro (6 700 000,- Sk) z vlastných finančných nákladov v zmysle upraveného časového a finančného harmonogramu realizovania investícií, ktorý spracoval nájomca. Tento harmonogram tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tohto dodatku.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať práce uvedené v ods.1 podľa časového harmonogramu projektu rozvoja športovej haly na Gercenovej 25 ( Príloha č.1) v lehote do 31.12.2015 s tým, že nájomca sa zaväzuje v jednotlivých rokoch 2011 až 2015 preinvestovať vlastné finančné prostriedky v objemoch tak, ako sú uvedené v tejto prílohe č.1.
3. Nepreinvestovanie dohodnutých objemov v jednotlivých rokoch je dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa čl.6 ods. 1 písm d) tejto zmluvy v znení dodatku č.1.
4. Finančné náklady uvedené v ods. 1 nie je možné odpočítať z výšky ročného nájomného uvedeného v čl. 4 ods. 1 nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 zo dňa 10. 7. 2008 (6 638,78 €, t. j. 200 000,- Sk).

Ostatné články nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 zostávajú nezmenené v platnosti a zmluvné strany sa ich zaväzujú v plnom rozsahu dodržiavať.

Dodatok č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy č. 08-33-2008 zo dňa 10. 7. 2008. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu dodatku č. 1 v plnom rozsahu a na znak súhlasu tento dodatok potvrdzujú svojim podpismi.

Dodatok č. 1 je vyhotovený v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve nájomca.

Bratislava

Bratislava

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

Vladimír Bajan  
starosta

Pavol Záhradný

**Časový harmonogram  
kompletnej rekonštrukcie Športovej haly na Gercenovej ul. č. 25**

<u>Rok 2011</u>	
- výmena okien za plastové	cca 40 000,- €
- ukončenie rekonštrukcie šatní pre návštevníkov (WC a vzduchotechnika)	cca 5 000,- €
- vyregulovanie systému ÚK a výmena radiátorových ventilov za termostatické	cca 3 000,- €
- zhotovenie samostatnej šachty pre ÚK a TÚV pre zabezpečenie samostatného merania, resp. odstávky	cca 3 000,- €
- zmena rozvodov elektroinštalácie pre napojenie vzducho-techniky, vykonanie potrebných revízií	cca 2 000,- €
<u>Spolu</u>	<u>cca 53 000,- €</u>
<u>Rok 2012</u>	
- zateplenie budovy 1. etapa	cca 25 000,- €
- montáž vzduchotechniky 1. časť	cca 15 000,- €
<u>Spolu</u>	<u>cca 40 000,- €</u>
<u>Rok 2013</u>	
- zateplenie budovy 2. etapa	cca 25 000,- €
- príprava na budovanie nadstavby v zmysle platného stavebného povolenia	
<u>Spolu</u>	<u>cca 25 000,- €</u>
<u>Rok 2014</u>	
- vybudovanie nadstavby podľa schválenej projektovej dokumentácie	cca 100 000,- €
- montáž vzduchotechniky 2. časť	cca 15 000,- €
<u>Spolu</u>	<u>cca 115 000,- €</u>
<u>Rok 2015</u>	
- generálna oprava strechy nad veľkou telocvičňou (táto oprava môže byť vykonaná na základe posúdenia aktuálneho stavu aj skôr)	cca 20 000,- €
<u>Spolu</u>	<u>cca 20 000,- €</u>
<b>Celková hodnota investícií v rokoch 2011 – 2015</b> (t. j. cca 7 622 000,- Sk).	<b>cca 253 000,- €</b>

Príloha č.8

Západná strana budovy – čiastočne zateplenie a výmena okien, absentuje nadstavba



Východná strana budovy – výmena okien, absentuje nadstavba



Južná strana budovy – pôvodné okná, nevyhovujúci stav bleskozvodov na celej budove



Južná strana budovy – nové vchodové dveře



Pôvodná vzduchotechnika doplnená o podstropné ventilátory



Termostatické hlavice, část nových rozvodů ÚK a TUV





Zrekonštruované šatne a sociálne zariadenia



Severná strana budovy – pôvodné okná a nevyhovujúci stav bleskozvodov



<b>Komisia</b>	<b>Schválený materiál</b>	<b>Neschválený materiál</b>	<b>Poznámky komisie</b>
<b>Komisia správy majetku a miestnych podnikov</b>	Bol vzatý na vedomie	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia športu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia kultúry a mládeže</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Školská komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Finančná komisia</b>			
<b>Komisia sociálna a bytová</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia investičných činností</b>			
<b>Komisia životného prostredia a verejného poriadku</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Mandátová komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia verejného záujmu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Miestna rada</b>			