

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 18. júna 2024

Materiál číslo: 75/2024

**Návrh na schválenie ukončenia nájomného vzťahu nájomnej zmluvy č. 08-33-2008  
výpoveďou - Športová hala Gercenova**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Nájomnú zmluvu
4. Fotodokumentáciu
5. Dôvodovú správu k materiálu predloženému pred zasadnutím miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 23.4.2024
6. Stanoviská komisií

**Zodpovedný:**

Mgr. Viktor Baumann  
Poverený vedením referátu  
správy miestneho majetku

**Spracovateľ:**

Mgr. Viktor Baumann  
Poverený vedením referátu  
správy miestneho majetku

## **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**

vypovedanie nájomného vzťahu založeného Nájomnou zmluvou č. 08-33-2008 uzatvorenou medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, Bratislava ako prenajímateľom 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

Dňa 10.7.2008 došlo k uzavretiu Zmluvy medzi mestskou časťou Bratislava – Petržalka ako prenajímateľom a Pavlom Záhradným ako nájomcom. Predmetom nájmu je Športová hala na Gercenovej ul. č. 25, ktorá bola zverená do správy mestskej časti Bratislava – Petržalka protokolom z 27.1.1993. Zmluva je uzavretá na dobu určitú do 30.6.2027. Dňa 7.3.2011 uzavreli zmluvné strany Dodatok č. 1, ktorého predmetom boli podmienky vykonania kompletnej rekonštrukcie predmetu nájmu a ktorým sa zmenilo pôvodné znenie čl. 8 Zmluvy.

Nájomca sa zaviazal vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nadstavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 222 400,- €, slovom: dvestodvadsaťdvatisíc štyristo euro (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 predmetného dodatku.

Pôvodne bol nájomca zaviazaný vykonať rekonštrukčné práce v sume 222 400,- € do 31. 3. 2011, pričom dodatok posunul termín uskutočnenia prác do 31.12.2015.

K termínu zasadnutia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka, ktoré sa uskutočnilo 23.4.2024 bol predložený informačný materiál, ktorého predmetom boli zistenia o plnení resp. neplnení zmluvných povinností nájomcu. Pôvodný materiál bol prerokovaný v komisiách ako aj v miestnej rade miestneho zastupiteľstva, pričom z programu rokovania miestneho zastupiteľstva v termíne 23.4.2024 bol stiahnutý.

Uvedený materiál v závere obsahoval zistenia, v zmysle ktorých jednou z kľúčových podmienok dohodnutých v Zmluve 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 doterajšiemu stavu a mali byť odstránené všetky nedostatky vyplývajúce zo spôsobu akým bola budova postavená. Mestská časť Bratislava-Petržalka môže konštatovať, že táto kľúčová podmienka nebola v celom rozsahu, tak ako je popísané vyššie, splnená.

S poukazom na vyššie uvedené zistenia má mestská časť Bratislava – Petržalka ako Prenajímateľ právo v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. d) Zmluvy túto vypovedať.

## **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: 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:

### **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: stotísíc 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 nadväzujúcej nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 6,7 milióna Sk, slovom: šesťmiliónovsedemstotisíc 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 10.7.2008

V Bratislave 10.7.2008

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**



## 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.).



**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 podpísania 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.

...stovné 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 7.3.2011

Bratislava 18.2.2011

**Prenajímateľ:**

l d

**Nájomca:**

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

Rok 2011

- 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 TUV pre zabezpečenie samostatného merania, resp. odstávky	cca 3 000,- €
- zmena rozvodov elektroinštalácie pre napojenie vzducho-	
- techniky, vykonanie potrebných revízií	cca 2 000,- €
<b>Spolu</b>	<b>cca 53 000,- €</b>

Rok 2012

- zateplenie budovy 1. etapa	cca 25 000,- €
- montáž vzduchotechniky 1. časť	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	cca 100 000,- €
- montáž vzduchotechniky 2. časť	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>

Celková hodnota investícií v rokoch 2011 – 2015 (t. j. cca 7 622 000,- Sk).

Dátum	Čas	Oddelenie	Zmluva číslo	Názov zmluvy	Prezval	Sekretariát starostu
4.2.	8,06	školskvo	28/2011	o vytvorení umeleckého diela -Benovič		
4.2.	8,06	školskvo	30/2011	o vytvorení umeleckého diela - Lehotský		
4.2.	9,08	omn	08-01/2011	o nájme pozemku od cirkvi		
7.2.	8,30	omn	041/2011	dohoda o vzájomnom započítaní pohľadávok		
7.2.	10,10	sv	042/2011	zmluva o výpožičke		
7.2.	10,50	bytove	012/2011	zmluva o nájme bytu Milzerová Lenka		
			013/2011	zmluva o nájme bytu Kovačík		
			016/2011	zmluva o nájme bytu Hašáková		
			024/2011	zmluva o nájme bytu Jankovičová		
			025/2011	zmluva o nájme bytu Rigová Alice		
			026/2011	zmluva o nájme bytu Míčková		
			027/2011	zmluva o nájme bytu Kralovič		
			029/2011	zmluva o nájme bytu Putnockýová		
			031/2011	zmluva o nájme bytu Para		
			032/2011	zmluva o nájme bytu Tóth		
			037/2011	zmluva o nájme bytu Hambáľková		
			015/2011	zmluva o nájme bytu Kováčicová		
			033/2011	zmluva o nájme bytu Havlíčková		
7.2.	11,00	školskvo	34/2011	o vytvorení umeleckého diela - Vojtek		
9.2.	15,00	nsm	045/2011	nájomná zmluva o nájme garážového miesta		
10.2.			048/2011	zmluva o nájme bytu Fialová		
			047/2011	zmluva o nájme bytu Havran		
			046/2011	zmluva o nájme bytu Leššová		
			049/2011	zmluva o nájme pozemkov		
15.2.	11,00	nsm	050/2011	zmluva o nájme pozemkov		
		bytove	053/2011	zmluva o nájme bytu Klínková		
16.2.		nsm	056/2011	zmluva o nájme garáže Bliek		
21.2.			057/2011	zmluva o nájme garáže Kesegh		
3.3.		8 zivojne	063/2011	zmluva o odvaze alebo likvidácii komunálneho odpadu		
4.3.		zivojne	065/2011	zmluva o výpožičke nebytového priestoru		
9.3.		financne	054/2011	zmluva o uskutočnení stavebných prác		
4.3.		nsm	077/2011	dodatok číslo 1 k najomn ej zmluve		



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



Původní vzduchotechnika doplněná o podstropné ventilátory



Termostatické hlavice, časť nových rozvodov ÚK a TUV





Zrekonštruované šatne a sociálne zariadenia



Mestská časť

Severná strana budovy – pôvodné okná a nevhovujúci stav bleskozvodov



## 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 omeškani 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 ostávajúcích 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 (nedodržanie 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	cca 3 000,- € cca 3 000,- € cca
pre zabezpečenie samostatného merania, resp. odstávky zmena rozvodov elektroinštalácie pre napojenie vzducho- techniky, vykonanie potrebných revízií	2 000,- €
Spolu	cca 53 000,- €

**Rok 2012**

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

**Rok 2013**

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

**Rok 2014**

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

**Rok 2015**

- generálna oprava strechy nad veľkou telocvičňou (táto oprava môže byť vykonaná na základe posúdenia aktuál- neho stavu aj skôr)	cca 20 000,- €
Spolu	cca 20 000,- €
	cca 253 000 €

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. odstávky.

- 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 zatepľovať 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 podstrojných 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 telocvičňou (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.**



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