



Mestská časť Bratislava–Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Ružinov
dňa 25.9.2018

Návrh

na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku **z dôvodu osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

MVDr. Marián Gajdoš, v.r.
zástupca starostu

Zodpovední:

Ing. Ignác Olexík, PhD., v.r.
prednosta

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Spracovateľ:

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Ing. Dušan Rychtárik, v.r.

Materiál bude prerokovaný:

KLPaK dňa 18.9.2018
KFPČaI dňa 19.9.2018
KSSI

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Stanoviská PRS, a.s.
5. Územnoplánovacia informácia
6. Návrh zmluvy o nájme
7. Investičný zámer
8. Návrh dodatku č. 14
9. Stanoviská komisií



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava–Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

1. prenájom voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP. o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave, na ulici Mesačná, číslo vchodu 12, ktorý je vybudovaný na pozemku parcelné číslo 15673/8 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava–m.č. Ružinov, okres Bratislava II, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava–Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 4560 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach hospodárskeho bloku, ktorého veľkosť je 32123/59396 **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

na dobu určitú dvadsať rokov za nájomné vo výške 1,00 EUR/m²/rok s minimálnou výškou investície 200.000,- EUR bez DPH

pre žiadateľa: Organizácia muskulárnych dystrofiíkov v SR
Mgr. Andrea Madunová, predsedníčka
IČO: 00624802
Vrútocká 8, 821 04 Bratislava

2. Dodatok č. 14 k Zmluve o komplexnom prenájme majetku uzatvorenej dňa 01.01.2003 medzi prenajímateľom: Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, Bratislava a nájomcom: Prvá ružinovská spoločnosť, a.s., Jarošova 1, Bratislava



Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava–Ružinov na základe žiadosti Organizácie muskulárnych dystrofikov v SR, Vrútocká 8, Bratislava pripravuje ako prípad hodný osobitného zreteľa, dlhodobý prenájom voľného nebytového priestoru č. 12-1, 1. NP, o výmere podlahovej plochy 321,23 m² nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku v Bratislave, na ulici Mesačná číslo vchodu 12, súpisné číslo 3407, postaveného na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 15673/8, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaný na liste vlastníctva č. 4560 na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor (ďalej len „NP-HB Mesačná 12“) žiadateľovi.

Predmetný NP-HB Mesačná 12 je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy Mestskej časti Bratislava–Ružinov a na základe Zmluvy o komplexnom prenájme je v prenájme Prvej ružinovskej spoločnosti, a.s..

V zmysle článku IX ods. 2 Zmluvy o komplexnom prenájme je nájom možné ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s. dňa 22.8.2018 súhlasila s vyňatím nebytového priestoru č. 12-1, umiestneného na 1. NP hospodárskeho bloku Mesačná 12 v Bratislave zo zverovacieho protokolu Zmluvy o komplexnom prenájme majetku.

Dňa 31.5.2018 požiadala Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, Vrútocká 8, Bratislava (ďalej len „OMD“) o dlhodobý prenájom nebytového priestoru v HB Mesačná 12 v Bratislave.

OMD je chránené pracovisko, ktoré zamestnáva 8 zamestnancov s ŤZP a dvoch pracovných asistentov. Poskytuje sociálne poradenstvo, prevádzkuje Agentúru osobnej asistencie a bezplatnú požičovňu pomôcok. OMD má v súčasnosti sídlo v priestoroch, ktoré majú prenajaté za komerčný nájom.

Žiadateľ : Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR
Mgr. Andrea Madunová, predsedníčka
IČO: 00624802
Vrútocká 8, 821 04 Bratislava

Nájom – prípad osobitného zreteľa

Dôvod hodný osobitného zreteľa:

Mestská časť pripravuje zmluvu na prenájom nebytového priestoru pre Organizáciu muskulárnych dystrofikov v SR. Ide o chránené pracovisko, ktoré poskytuje sociálne poradenstvo, prevádzkuje Agentúru osobnej asistencie a bezplatnú požičovňu pomôcok.

Doba nájmu:	20 rokov
Výška nájmu:	1,- EUR/m ² /rok
Investícia:	200.000,- EUR bez DPH do 48 mesiacov (každý rok minimálne 50.000,- EUR bez DPH)
Zahájenie činnosti	do jedného roka od účinnosti nájomnej zmluvy - požičovňa kompenzačných a zdravotníckych pomôcok do 30.06.2021 - zahájenie prevádzky bezbariérového sídla a bezbariérového pracoviska pre zamestnancov a klientov OMD

OMD súhlasí s uzatvorením dodatku k zmluve o nájme, ktorej predmetom je prenájom nebytových priestorov na prízemí v objekte detských jaslí Banšelova, v pavilóne č. 2 s ukončením zmluvného vzťahu a fyzicky odovzdá priestor najneskôr k 30.11.2018. Do doby zahájenia prevádzky požičovne kompenzačných a zdravotníckych pomôcok na Mesačnej 12 (najneskôr do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy o nájme) požaduje poskytnúť dočasne náhradný priestor, ktorý musí byť vykurovaný, mať pripojenie na elektrickú energiu a bezbariérový prístup.



ÚPI a stanoviská k prenájmu:

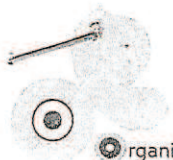
- stanovisko z hľadiska dopravy:
 - dopravné napojenie na nadradený dopravný systém je riešené z miestnej komunikácie vedenej po Mesačnej ulici
 - súčasťou riešenia musí byť v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. parkovanie zamestnancov s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na vyhradených stojiskách s adekvátnymi rozmermi a prípadne aj ostatných zamestnancov v zmysle STN 73 6110/Z2
- stanovisko z hľadiska životného prostredia – ochrany zelene:
 - súhlas
- stanovisko z hľadiska územného plánu:
 - plánované funkčné využitie NP pre poskytovanie sociálnych služieb formou sociálneho poradenstva, Agentúry osobitnej asistencie, bezplatnej požičovne pomôcok, je možné zaradiť medzi spôsoby využitia danej funkčnej plochy prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu. Plánovaným funkčným využitím sa nezníži podiel bývania v danej funkčnej ploche.

V prípade, že dôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR sa nájom PRS, a.s. k NP-HB Mesačná 12 ukončí.

Z prílohy č. 2 k Zmluve o komplexnom prenájme majetku a poskytovaní služieb by sa vypustil predmetný NP-HB Mesačná 12, vedený pod inventárnym číslom 334 v obstarávacej cene 12 586,07 EUR.

Ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR a/alebo zmluva o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR nenadobudne účinnosť, nájom sa neukončí.

Súčasne bude mať MČ povinnosť uzavrieť Zmluvu o výkone správy/poskytovaní vybraných služieb a dodávok tovarov predmetného hospodárskeho bloku čo bude predstavovať finančný nárok na rozpočet MČ minimálne v členení: odmena za správu, tvorba fondu opráv a údržby hospodárskeho bloku.



Organizácia
muskulárnych
dystrofií
v SR

Vrútocká 8, 821 04 Bratislava

tel. 02/43 41 16 86
02/43 41 04 74

Starosta miestneho úradu
Ing. Dušan Pekár
MČ Ružinov, Mierová 21
827 05 Bratislava

31. 5. 2018, BRATISLAVA

Žiadosť o dlhodobý prenájom nebytových priestorov na Mesačnej ul. č. 12. v Bratislave.

Vážený pán starosta,

touto žiadosťou reagujeme na Vašu informáciu, že nebytový priestor na Mesačnej ul. č. 12 by prichádzal do úvahy do prenájmu.

V spolupráci s pánom MVDr. Mariánom Gajdošom, sme sa skontaktovali so zamestnancom správcovskej spoločnosti Prvá ružinovská správcovská a. s., Erikom Hevešim, ktorý nám umožnil obhliadku spomínaných priestorov, aby sme vedeli zhodnotiť potrebu debarierizácie priestorov a zistenia finančného odhadu na rekonštrukciu priestorov.

Spojili sme sa s firmou, ktorá nám dobrovoľnícky poskytla odborníkov, títo nám budú pomáhať s návrhom rekonštrukcie. Odhadom predpokladáme, že objekt na Mesačnej 12 bude potrebovať investíciu vo výške cca 70.000€ (dôsledná debarierizácia, vybudovanie nových bezbariérových sociálnych zariadení, samostatné kúrenie, nové odkvapové rúry, vyriešenie okien, vstupu do objektu a pod.)

Z tohto dôvodu si dovoľujeme požiadať Vás, aby ste túto predpokladanú investíciu do zhodnotenia budovy zohľadnili v dĺžke nájmu a vo výške nájmu. Máme záujem o prenájom na dobu minimálne 25 rokov s výškou nájmu, ktorá bude odzrkadľovať investíciu ale aj spoločensky prospešné aktivity a činnosti, ktoré poskytujeme pre obyvateľov Bratislavy bezplatne. Momentálne pôsobíme v nebytových priestoroch na Vrútockej ul. č. 8 v Ružinove. V tomto priestore poskytujeme rozsiahle sociálne služby hlavne špecializované sociálne poradenstvo pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím a sprostredkovanie osobnej asistencie pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

Sme **chránené pracovisko**, ktoré zamestnáva 8 zamestnancov s ŤZP a dvoch pracovných asistentov. Väčšina z nás má trvalé bydlisko práve v tejto mestskej časti.

Dlhodobo hľadáme vhodné priestory, ktoré by spĺňali priestorové nároky zamestnancov pohybujúcich sa na vozíku. Iné priestory hľadáme aj z dôvodu, že priestor, kde pôsobíme má komerčný nájom. Sme občianske združenie, nie sme založení za účelom zisku a je to pre nás finančne ťažká situácia.

Vážený pán starosta, dovoľujeme si uviesť, že v MČ Ružinov pôsobíme už viac ako 20 rokov. Za tento čas sme sa ukázali ako spoľahliví partneri, ktorí v Ružinove odvádzajú kvalitné služby pre obyvateľov s ťažkým zdravotným postihnutím. V súčasnosti sme poskytovateľmi týchto sociálnych služieb:

- poskytujeme **sociálne poradenstvo** na základe akreditácie MPSVR - naša organizácia má troch poradcov, ktorí pri práci s klientmi potrebujú oddelený priestor na prácu s nimi - pre zachovanie potrebnej intimity na riešenie problémov.

- prevádzkujeme **Agentúru osobnej asistencie** - na pohovory s asistentmi a užívateľmi je tiež potrebná určitá intimita a v rámci agentúry je tiež potrebný priestor na školiace aktivity užívateľov osobnej asistencie a osobných asistentov

- prevádzkujeme bezplatnú **požičovňu pomôcok** - pri poskytovaní tejto sociálnej služby sú potrebné skladovacie, ale aj predvážacie priestory, kde by klienti mohli vyskúšať dané pomôcky a kde by sme mohli robiť aj osvetu ohľadom používania a správneho výberu pomôcok

Taktiež podporujeme športové aktivity. Venujeme sa špecifickým hrám boccia a florbal (hokej na elektrických vozíkoch). Tréningy sú pravidelne dva krát do týždňa na ŠZŠ Nevädzovej ulica č. 3. Sú určené pre širokú verejnosť s akýmkoľvek zdravotným postihnutím, ich rodiny a tiež seniorov. Organizujeme prednášky na rôzne spoločensky aktuálne témy, tvorivé dielne, či v spoločenských hrách.

Pravidelne sa vyjadrujeme a pripomienkujeme problémy súvisiace s bariérami v Ružinove, aby sme pomohli zlepšovať prístupnosť prostredia pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Vážený pán starosta, žiadame Vás o spoluprácu a ústretovosť pri riešení tejto žiadosti a tešíme sa na pokračovanie našej dlhodobej spolupráce!

S úctou

.....
Mgr. Andrea Madunová, predsedníčka
Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Člen Skupiny ENGIE

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	22-08-2018
Prílohy:	RZ 32
Strana úradu:	ZH-LU 3
Bratislavské číslo záznamu:	15809/2018
Číslo spisu-záznamu:	22-12546-4/18
Vydavuje:	

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava-Ružinov

Vaša značka: BYT/CS 12546/2018/5/REP Naša značka: PRS/OddSN/Mes/18/EH Vybavuje: Erik Heveši V Bratislave dňa 22.08.2018

Vec: Stanovisko k žiadosti o vyňatie.

Týmto listom Vám dávame na vedomie, že **súhlasíme** s vyňatím NP č. 12-1, o výmere 321,23m2, nachádzajúceho sa na I.NP HB na ulici Mesačná 12, súpis. číslo 3407, obec Bratislava, katastr. územie Ružinov, zo zverovacieho protokolu Zmluvy o komplexnom prenájme majetku.

S úctou

Ďakujeme

S úctou

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Jarošova 1
831 03 Bratislava
IČO: 35768266, DIČ: 2020254951
IČ DPH: SK2020254951

Erik Heveši
Vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Člen skupiny ENGIE

Jarošova 1
831 03 Bratislava

Tel +4212 58316 225
Mobile +421 918 708216
erik.hevesi@engie.com
www.engie.sk

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Jarošova 1
831 03 Bratislava
Tel.: + 421 2 5831 6223
www.engie.sk

Bankové spojenie: IBAN SK37 7500 0000 0000 2562 3773
IČO: 35768266 I DIČ: 2020254951 I IČ DPH: SK2020254951
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,
Odd.. Sa. Vložka č. 2149/B





MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. 6.21, 827 05 Bratislava	
Došlo dňa:	07-08-2018
Prílohy:	BA
Spisovňa:	5
Exemplárna číslo záznamu:	25 640 401 1018
Číslo spisu-záznamu:	25 12546-4/18

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava-Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Váš list značky/zo dňa
BYT/CS12546/2018/3/VAL

Naša značka
PRS/OddSN/MesDistr/EH

Vybavuje, telefón
Erik Heveši

Dňa:
7.8.2018

VEC : Odpoveď na žiadosť zo dňa 30.7.2018.

V predmetnom nebytovom priestore na Mesačnej 12 v Bratislave bola v roku 2017 vykonaná celoplošná oprava strechy natavením asfaltových pásov. Máme za to, že opravou strechy a ani inak nedošlo zhodnoteniu tohto nebytového priestoru. Naša spoločnosť si nebude nárokovať žiadne preinvestované náklady na voľný nebytový priestor v hospodárskom bloku na Mesačnej 12 v Bratislave.

S úctou

Erik Heveši

Vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Člen skupiny ENGIE

Jarošova 1
831 03 Bratislava

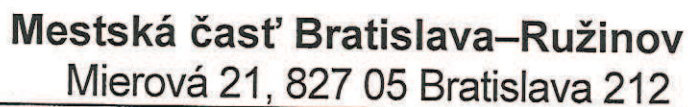
Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Jarošova 1
831 03 Bratislava
IČO: 35768266, DIČ: 2020254951
IČ DPH: SK2020254951
12 -

Tel +4212 58316 225
Mobile +421 918 708216
erik.hevesi@engie.com
www.engie.sk

ENGIE Services a.s.

Jarošova 1
831 03 Bratislava
Tel.: +421 2 5831 6223
www.engie.sk

Bankové spojenie: SK58 7500 0080 1005 5515 0053
IČO: 35 965 289 - DIČ: 2022091995 - IČ DPH: SK2622091995
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., Odd. Sa Vložka č. 3744/H



Miestny úrad MČ Bratislava – Ružinov
Odbor sociálnych vecí
Mierová 21
827 05 Bratislava

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. arch. Rusnáková/kl. 416 21. 08. 2018
Ing. Illa/kl. 421
Ing. Pallaghyová/kl. 255

Územnoplánovacia informácia a stanovisko k využiteľnosti nebytových priestorov na Mesačnej ulici č. 12 v Bratislave

parcela KN - C: 15673/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, výmera: 724 m², LV č. 8843
stavba súp. č. 3407 nachádzajúca sa na parc. č. 15673/8; druh stavby: iná budova;
popis stavby: HB blok –Mesačná 12; LV č. 4560
katastrálne územie : Ružinov
lokalita: Mesačná ulica
rozsah zámeru: Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR požiadala o dlhodobý prenájom nebytových priestorov na Mesačnej ulici č. 12. Organizácia je chráneným pracoviskom, v súčasnosti poskytuje nasledovné sociálne služby: sociálne poradenstvo na základe akreditácie MPSVaR, Agentúru osobnej asistencie, bezplatné požičiavanie pomôcok. Jedná sa o prenájom nebytového priestoru č. 12-1 v stavbe HB blok – Mesačná 12 so súp. č. 3407, o výmere 321,23 m², nachádzajúcej sa na pozemku KN-C parc. č. 15673/8 k. ú. Ružinov.
účel vydania ÚPI : informácia o území

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok, na ktorom sa nachádza predmetný nebytový priestor, nasledovné funkčné využitie územia:

obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH:

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH:

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

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Telefón Bankové spojenie
+421 2 48 28 41 11 4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH:

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

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

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

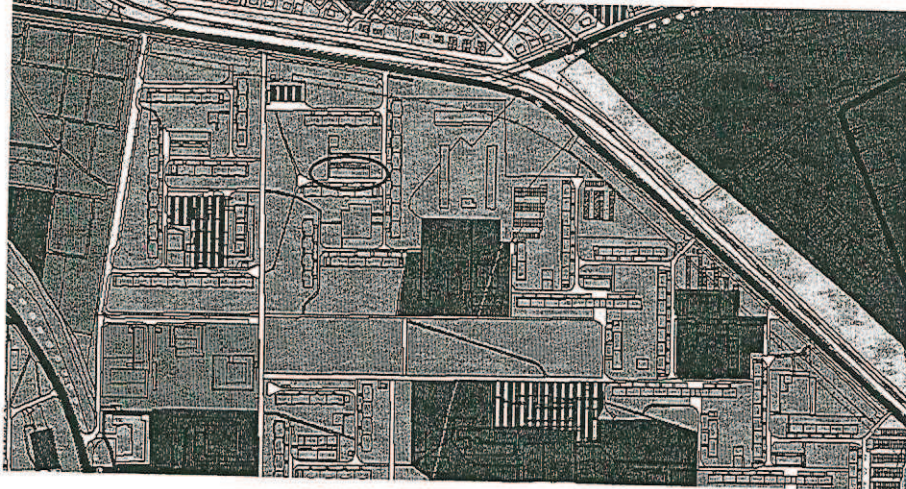
- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné **takúto** stavbu v stabilizovanom území umiestniť,

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

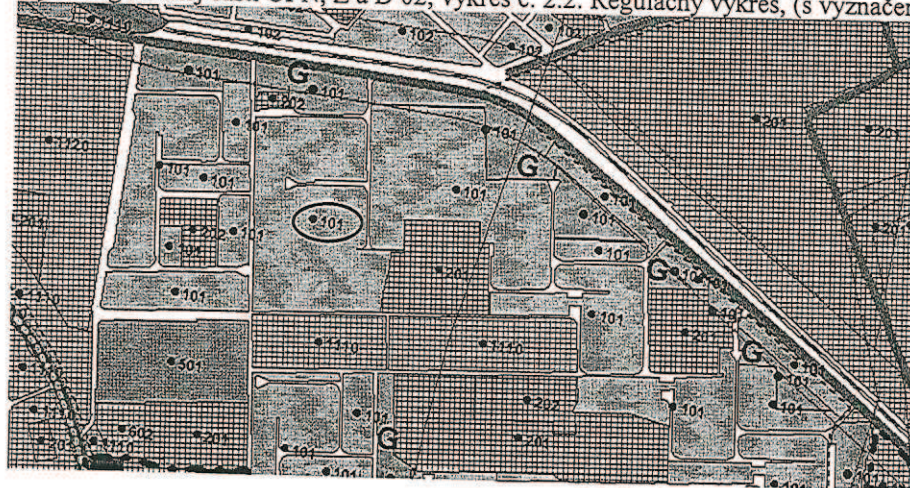
Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

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



Výrez z grafickej časti ÚPN, Z a D 02, výkres č. 2.2. Regulačný výkres, (s vyznačením dotknutej funkčnej plochy)



Záujmový pozemok sa nachádzajú v riešenom území, pre ktoré Mestská časť Bratislava-Ružinov obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu na zonálnej úrovni Územný plán zóny Ostredky. Pre územný plán zóny bol spracovaný a prerokovaný návrh zadania, ktorý je na posúdení podľa § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) na Okresnom úrade Bratislava. Proces obstarávania je zverejnený na webovom sídle <http://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-ostredky>.

Pre územie, pre ktoré sa obstaráva predmetný územný plán zóny je vyhlásená stavebná uzáva, rozhodnutím č. SU/CS4262/2016/16/ZST-24 zo dňa 23. 08. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06. 10. 2016.

SÚVISIACA PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2009

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2012

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2014

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2014

SÚVISIACA ROZPRACOVANÁ ÚPD:

ÚPN – Z Ostredky

POZNÁMKA :

stabilizované územie, funkčná plocha vo vnútornom meste

STANOVISKÁ K PRNÁJMU NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 12 – 1 NACHÁDZAJÚCEHO SA NA MESAČNEJ ULICI č. 12

Stanovisko z hľadiska územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy

Odbor územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k prenájmu nebytového priestoru nasledovné stanoviská:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Nebytový priestor č. 12 – 1, ktorý sa nachádza v stavbe súp. č. 3407, ktorá sa nachádza na pozemku KN-C parc. č. 15673/8 k. ú. Ružinov je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou obytného územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Plánované funkčné využitie nebytového priestoru pre poskytovanie sociálnych služieb formou sociálneho poradenstva, Agentúry osobnej asistencie, bezplatnej požičovne pomôcok, je možné zaradiť medzi spôsoby využitia danej funkčnej plochy prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu. Plánovaným funkčným využitím sa nezníži podiel bývania v danej funkčnej ploche.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Referát RRA D dáva z hľadiska dopravy nasledovné stanovisko:

- dopravné napojenie na nadradený dopravný systém je riešené z miestnej komunikácie vedenej po Mesačnej ulici,
- súčasťou riešenia musí byť v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. parkovanie zamestnancov s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na vyhradených stojiskách s adekvátnymi rozmermi a prípadne aj ostatných zamestnancov v zmysle STN 73 6110/Z2.

Stanovisko z hľadiska životného prostredia

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov k predloženej žiadosti dáva nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska ochrany zelene:

Z hľadiska životného prostredia s prenájomom nebytových priestorov na Mesačnej 12 na pozemku KN-C parc. č. 15673/8 k. ú. Ružinov Organizácii muskulárnych dystrofií súhlasíme.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru. Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Magistrátu hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti podľa § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 3 písm. d) zákona SNR č. 369/ 1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a tiež nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava – Ružinov k investičnej činnosti. Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.



JUDr. Ing. Dušan Pekár
starosta
v zastúpení
Mgr. Martin Pener
zástupca starostu

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. 05 0101 18

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

- Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 603481
Zastúpené správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
Mestská časť Bratislava–Ružinov
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
zastúpená: JUDr. Ing. Dušan Pekár, starosta
IČO: 603 155
DIČ: 2020699516
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 19-4029062/0200
IBAN: SK60 0200 0000 1900 0402 9062
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** občianske združenie
Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR
Vrútocká 8, 821 04 Bratislava
zastúpená: Mgr. Andrea Madunová, predsedníčka
Zapísaný na MV SR 22.11.1993 pod číslom VVS/1-
900/90-8960
IČO: 00 624 802
DIČ: 2021127779
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
Číslo účtu: 2624340950/1100
IBAN: SK10 1100 0000 0026 2434 0950
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“, každý jednotlivito ďalej aj ako „zmluvná strana“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) nasledovnú Zmluvu.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Mestská časť Bratislava–Ružinov je správcom nebytového priestoru č. 12-1 v hospodárskom bloku Mesačná ul. č. 12 súpisné číslo 3407 v Bratislave o výmere 321,23 m² (ďalej len „HB Mesačná 12“), ktorý je postavený na pozemku parcela číslo 15673/8, zapísaný na liste vlastníctva č. 4560, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, okres Bratislava II, obec Bratislava – m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov (ďalej len „Nebytový priestor NP1“). Vlastníkom nebytového priestoru NP1 je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. Nebytový priestor NP1 bol do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov zverený Protokolom 11/92 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 31.12.1991.
2. Právny vzťah k pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parcela číslo 15673/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 724 m², na ktorej je HB Mesačná 12 postavený, je zapísaný na liste vlastníctva č. 8843 vo vlastníctve MSc. Nguyen Phuoc Hung v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$ a Ing. Nguyen Dong Hai PhD. r. Nguyen v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov. Vlastník pozemku je vlastníkom nebytového priestoru č. 12-2 v HB Mesačná 12.
V časti C: Ďalšie údaje listu vlastníctva č. 4560 je zapísané Právo stavby na pozemku parc.č.15673/8 podľa 23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi Nebytový priestor NP1, druh nebytového priestoru 12 – iný nebytový priestor o celkovej výmere podlahovej plochy 321,23 m² vrátane vnútorného vybavenia (ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“) podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 1 k Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
HB Mesačná 12 má dva nebytové priestory. HB Mesačná 12 je prízemná nepodpivničená budova. HB Mesačná 12 bol postavený v roku 1965.
Nebytový priestor NP1 pozostáva z administratívnych miestností, skladov a príslušenstva.
Do Nebytového priestoru NP1 sa vstupuje samostatne z verejného priestranstva. Vchod je z chodníka cez pasáž, ktorá je prekrytá strešnou konštrukciou. Vchodové dvere situované v vstupnej pasáži sú bezpečnostné. Exteriérové mreže oddeľujú vchodovú pasáž do nebytového priestoru od verejného priestranstva.
Nosný systém je železobetónový skelet monolitický na pätkách s priečnym nosným systémom. Strop je železobetónový prefabrikovaný s plochou strechou pokrytou mäkkou živичnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami značne poškodenými. Obvodové výplňové múry sú tehelné bez dostatočnej tepelnej odolnosti nespĺňajúce tepelnú normu. Okná sú plastové, dvere vchodové sú oceľové, vnútorné dvere sú hladké a presklené. Podlahy sú cementové pokryté PVC, dlažby v sociálnych zariadeniach sú keramické vrátane obkladu. Nebytový priestor NP1 nie je napojený na plyn. Plynovod je dovedený do susedného nebytového priestoru v HB Mesačná 12. Podhlád je sádkokartón so sietidlami.
Sociálne zariadenia majú sprchovací kút, WC a umývadlo. Vykurovanie s oceľovými stenovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná s rozvádzačom na chodbe. Objekt má bleskozvod odpojený v čele objektu. Realizované výmeny prvkov krátkodobej životnosti nemali vplyv na predĺženie doby životnosti.
V súčasnej dobe Nebytový priestor NP1 vykazuje poškodenia:

- omietky stien sú značné plesnivé po zatečení,
- v časti zdvihnutá podlaha po zatečení,
- opadaná omietka vo WC,
- neobývaním Nebytového priestoru NP1 popraskali radiátory a rozvody ÚK – nebytový priestor je odpojený od kúrenia, radiátory sú demontované,
- časť zariadení predmetov sociálnych zariadení je demontovaná vrátane rozvodov,
- chýbajú niektoré vnútorné dvere,
- náletová vzrastlá zeleň narušuje konštrukciu základov,
- strecha nespĺňa tepelnú normu a jej vodotesnosť je porušená a zateká okolo nekvalitných klampiarskych konštrukcií.

(ďalej len „predmet nájmu“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu je Nebytový priestor NP1 bližšie špecifikovaný v článku I ods.3 tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, pričom nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcu pravidelne nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomcu neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb.

Článok III. Účel nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa09.2018, č./...../2018, ktoré tvorí prílohu č. 2 k Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s predloženým investičným zámerom, ktorý tvorí prílohu č. 3 k Zmluve a jej neoddeliteľnou súčasťou a kolaudačným rozhodnutím, a to za účelom:
 - a. vybudovanie bezbariérového sídla občianskeho združenia Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR pre plnenie cieľov a poslania organizácie, ktorá poskytuje služby podľa zákona č. 448/2008 o sociálnych službách v znení neskorších predpisov a bezbariérového pracoviska pre zamestnancov a klientov Organizácie muskulárnych dystrofikov v SR (ďalej aj „OMD“). OMD má od roku 2009 štatút chráneného pracoviska podľa § 55 zákona č. 5/2004 Z.z. o službách zamestnanosti v platnom znení,
 - b. vybudovanie priestoru, v ktorom bude požičovňa kompenzačných pomôcok pre klientov, vybudovanie skladových priestorov pre požičovňu kompenzačných pomôcok a pre nájomcu,
 - c. prevádzka bezbariérového sídla, bezbariérového pracoviska pre zamestnancov a klientov OMD a požičovne kompenzačných a zdravotníckych pomôcok,

- d. vykonávania správy, potrebných a plánovaných opráv, údržby, revízií, revízných správ, technologických prehliadok predmetu nájmu,
 - e. udržiavania predmetu nájmu a odstraňovania havárií.
3. Nájomca pre dosiahnutie účelu nájmu tejto Zmluvy na vlastné náklady zabezpečí všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu Nebytového priestoru NP1, predovšetkým:
- komplexnú rekonštrukciu vnútorného priestoru za účelom vybudovania bezbariérového pracoviska pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, vrátane vybudovania bezbariérového vstupu do Nebytového priestoru NP1, premiestnenia vnútorných priečok, vykurovania, chladenia, rozvodov a vzduchotechniky a pod.,
 - v časti vykurovanie, osadenie plynového kondenzačného kotla v technickej miestnosti spolu s príslušenstvom a zásobníkom TÚV, viesť dve vetvy ÚK v podhlade Nebytového priestoru NP1 a pripájať jednotlivé teplovodné vykurovacie telesá cez ventily (doskové radiátory a podlahové registre),
 - v časti chladenia, tri multi splitové sety so šiestimi vnútornými jednotkami, riešenie RS, osadenie káblov, medené rozvody pre chladivo, a odvod kondenzátu,
 - v časti vzduchotechnika, odvetranie WC s časovo riadenými ventilátormi, prirodzené vetranie zabezpečiť miestnosti archívu dvernou štrbinou, ostatné priestory vetrať prirodzene; v prípade pevných potrubí konce zabezpečiť spätnými klapkami, dažďovou žalúziou s protihmyzovou sieťkou,
 - v časti zdravotníctvo, z vodomernej šachty v chodbe viesť rozvody studenej vody do technickej miestnosti a k sanitárnym zariadeniam, ktoré sú špeciálne pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu vrátane pomocných prvkov; rozvody robiť z plastliníkových potrubí so zateplením, s osadením ventilov pákových. Úprava ležatých rozvodov kanalizácie podľa potreby,
 - prispôbiť elektroinštaláciu v Nebytovom priestore NP1. Z pôvodného merania napojiť dve rozvodné skrine pre požičovňu a pre OMD.; rozvodné skrine vrátane výzbroje s prepäťovou ochranou ako aj s prúdovým chráničom, podružné meranie prevádzok v rámci rozvodnej skrine. Rozvody elektriny previesť káblami CYKY,
 - v časti slaboprúdy, štruktúrovaná kabeláž s osadením racku vrátane výzbroje (switch panely a prepojovacie káble), napojenie od providera; z racku viesť hviezdicové káble FTP 5 cat s dvojzásuvkami RJ45. Elektronické zabezpečenie stavby s ústredňou, dvomi okruhmi a terminálmi pri vstupoch do požičovne a OMD a zabezpečím pohybovými senzormi miestností,
 - úprava vonkajšej fasády časti HB Mesačná 12 vrátane výspravok a zateplenia, výmena odkvapových žľabov,
 - komplexnú rekonštrukciu sociálnych zariadení – vybudovanie bezbariérových toaliet so sprchovacím kútom pre zamestnancov s ťažkým zdravotným postihnutím vrátane montáže stropného zdvíhacieho zariadenia a toaliet pre klientov.
4. Investičný zámer vychádza z funkčného riešenia dvoch prevádzok. Požičovne kompenzačných pomôcok v prednej časti a samotných priestorov OMD v zadnej časti. Navrhovanou drevenou rampou sa sprístupni a zdvihne priestor otvoreného závetria na tomto rozhraní prevádzok. Rampa stúpa od pozdĺžneho chodníka. Závetrie je uzatvárateľné mrežou a je v maximálne možnej miere vizuálne otvorené s požičovňou kompenzačných a zdravotníckych pomôcok a so spoločenskou miestnosťou priestorov OMD.

Požičovňa kompenzačných a zdravotníckych pomôcok pozostáva z troch miestností: skúšobne - veľkého odbytového priestoru a zázemia- veľký sklad a príručný sklad prístupný z vonkajšieho závetria pre zásobovanie.

Priestory OMD sú rozvíjané v prevádzkovom dvojtrakte. Línia vstupnej otvorenej haly je priamo prepojená s halou s odkladacími skriňami a host'ovským WC, spoločenskou miestnosťou pre 30 účastníkov, napojením na kuchynku, toaletu so sprchou, archív a technickú miestnosť. Paralelne sa rozvíjajú miestnosti: interná rokovacia miestnosť, pracovisko pre 6 osôb, poradcovská kancelária, kancelária ekonóma.

Alternatívne je možné urobiť zmenu pracoviska 6 osôb a internej rokovačky s otvorenou rokovacou miestnosťou, avšak predložené riešenie je preferované pre jej funkčnú čistotu. Spoločenská miestnosť a pracovníci sú oddeliteľní/predeliteľní ľahkou posuvnou stenou (napr. „rolldoor“ systém). V prednej časti spoločenskej miestnosti sa môžu zdržiavať asistenti, slúži tiež ako čakáreň. Druhá časť pri kuchynke bude slúžiť ako jedáleň.

Priestory OMD a požičovne sú navrhované ako bezbariérové. Všetky priestory a WC v budove sú navrhované pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

5. Nájomca prehlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto Zmluvy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a že oprávnenia sú v súlade s cieľom činnosti a poslaním OMD. Kópia výpisu z registra občianskych združení a stanov OMD tvoria prílohu č. 4 tejto Zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu dvadsať rokov odo dňa reálneho odovzdania predmetu nájmu, pričom o odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude tvoriť prílohu č. 5 tejto Zmluvy a bude jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva a nájomný vzťah ňou založený zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle a z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Výpovedná lehota je tri mesiace pre obidve zmluvné strany a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od Zmluvy prenajímateľom, v prípade ak:
 - nájomca neuhradí finančnú zábezpeku v zmysle článku IV ods. 5 tejto Zmluvy
 - nájomca v lehote štyridsaťosem (48) mesiacov odo dňa účinnosti tejto

Zmluvy neuskutoční rekonštrukciu Nebytového priestoru NP1 a/alebo v termíne do 30.06.2021 nezačnú plnenie zámeru účelu tejto Zmluvy,

- nájomca nezačnú prevádzku požičovne kompenzačných a zdravotníckych pomôcok najneskôr do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy,
- nájomca nepreinvestuje minimálnu výšku Investície,
- nájomca opakovane porušuje svoje záväzky alebo povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy,
- nájomca najneskôr k 31.10.2018 neuzavrie dodatok k zmluve o nájme uzavretej dňa 30.6.2016 v platnom znení, predmetom ktorej je prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 35 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí detských jasí Banšelova, v pavilóne č. 2 na ulici Banšelova 4 v Bratislave v ktorom sa dohodne s prenajímateľom na ukončení zmluvného vzťahu najneskôr ku dňu 30.11.2018 a najneskôr k 30.11.2018 fyzicky odovzdá predmetný priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu so zreteľom na dohodnutý účel nájmu,

V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa akéhokoľvek dôvodu uvedeného pod písmenom c) prenajímateľ nájomcu najskôr vyzve na zabezpečenie nápravy vadného stavu. Ak nájomca napriek výzve požadovanú nápravu nezabezpečí, a to ani v lehote tridsať (30) dní od doručenia písomného upozornenia prenajímateľa, postupuje sa podľa poslednej vety tohto odseku Zmluvy.

- d) odstúpením od Zmluvy nájomcom, v prípade, ak nájomca preukáže, že v dôsledku skrytej vady predmetu nájmu nie je možné uskutočniť jeho rekonštrukciu v zmysle článku VI tejto Zmluvy,
- e) odstúpením od Zmluvy podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa Zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).

5. Nájomca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy uhradiť na účet Mestskej časti Bratislava–Ružinov:

Názov účtu:	Mestská časť Bratislava–Ružinov
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
Číslo účtu	1986031851/0200,
IBAN:	SK77 0200 0000 0019 8603 1851
BIC:	SUBASKBX
Variabilný symbol:	05 0101 18

finančnú zábezpeku vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro).

Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti/zúčtuje nájomcovi, ak preukáže preinvestovanie prostriedkov minimálne vo výške 50.000,- EUR bez DPH (slovom päťdesiatisíc euro) na rekonštrukciu Nebytového priestoru NP1 v prvom roku nájmu do tridsať (30) dní.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa druhej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro).

6. Zmluvné strany sa dohodli, že uplynutie doby nájmu nemá vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré majú trvať aj po dobe účinnosti tejto Zmluvy.

Článok V.
Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške

1,- EUR/ m²/rok (slovom jedno euro)

(ďalej len „nájomné“).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné jedenkrát ročne vždy v lehote do 31.03. bežného kalendárneho roka bezhotovostným prevodom prostredníctvom banky, na účet prenajímateľa:

Názov účtu:	Mestská časť Bratislava-Ružinov
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
Číslo účtu:	19-4029062/0200
IBAN:	SK60 0200 0000 1900 0402 9062
BIC:	SUBASKBX
Variabilný symbol:	3 02 0007 18.

3. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitných faktúr vystavených prenajímateľom vo výške podľa skutočných nákladov. Splatnosť takto vystavených faktúr bude štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomné za prvý rok nájmu, alebo jeho pomernú časť bude splatné v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Pomerná časť nájomného sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej Zmluvy do konca roka, v ktorom sa Zmluva uzavrela, prípadne vypovedala.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. februáru kalendárneho roka upraviť výšku nájomného dohodnutého v tejto Zmluve jednostranným právny úkon o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roku.
K úprave nájomného dôjde prvý krát ku dňu 01.02.2020.
Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy minimálne tridsať (30) dní vopred.
Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.01. príslušného kalendárneho roka v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v tejto Zmluve.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za daný kalendárny rok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru v dohodnutých termínoch podľa tejto Zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 percenta z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá. Zároveň týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Investície

a stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia Nebytového priestoru NP1

1. Minimálna výška investície na základe dohody zmluvných strán pre dosiahnutie účelu nájmu v zmysle tejto Zmluvy je vo výške
200.000,- EUR bez DPH (slovom dvestotísíc euro).
Nájomca nie je platcom DPH.
2. Nájomca predložil prenajímateľovi Investičný zámer 07/2018 vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania a určenia predbežnej výšky nákladov (ďalej aj „Investícia“). Prenajímateľ vyslovuje svoj súhlas s predloženým Investičným zámerom 07/2018.
3. Predmetom Investície v zmysle investičného zámeru je minimálne:
 - uvedenie Nebytového priestoru NP1 do užívania schopného stavu,
 - rekonštrukcia a výmena prvkov krátkodobej životnosti Nebytového priestoru NP1
 - zlepšenie úžitkových vlastností Nebytového priestoru NP1,v rozsahu a v zmysle článku III ods. 3 a 4 tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť Investície na vlastné náklady počas doby nájmu tejto Zmluvy, bez nároku na ich náhradu a nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu, a to:
 - a) v prvom roku nájmu minimálne vo výške 50.000,- EUR bez DPH (slovom päťdesiat tisíc euro),
 - b) v druhom treťom a štvrtom roku nájmu spolu minimálne vo výške 150.000,- EUR bez DPH (slovom jednostopäťdesiat tisíc euro),spolu do 31.12.2022 minimálne vo výške 200.000,- EUR bez DPH (slovom dvestotísíc euro).
K porušeniu povinnosti podľa tohto odseku Zmluvy nedôjde, ak celková výška preinvestovaných prostriedkov podľa tohto odseku Zmluvy ku koncu posudzovaného prvého roku nájmu bude minimálne vo výške 50.000,- EUR bez DPH (slovom päťdesiat tisíc euro), ku koncu posudzovaného druhého roku nájmu bude minimálne vo výške 100.000,- EUR bez DPH (slovom jednostotísíc euro), ku koncu posudzovaného tretieho roku nájmu bude minimálne vo výške 150.000,- EUR bez DPH (slovom jednostopäťdesiat tisíc euro), a do 31.12.2022 bude minimálne vo výške 200.000,- EUR bez DPH (slovom dvestotísíc euro).
Ak nájomca v rozsahu a v zmysle článku III ods. 3 a 4 tejto Zmluvy naplní investičný zámer a celková výška preinvestovaných prostriedkov nebude vo výške 200.000,- EUR bez DPH (slovom dvestotísíc euro) a prenajímateľ túto skutočnosť na základe žiadosti nájomcu písomne odsúhlasí, k porušeniu povinnosti podľa tohto odseku Zmluvy nedôjde.

5. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, sa nájomca zaväzuje v lehote do 31.12.2018 požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia nevyhnutného na začatie Investície predmetu nájmu.
6. V lehote do štyridsaťosem (48) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy sa nájomca zaväzuje uskutočniť stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu Nebytového priestoru NP1 v rozsahu Investície vrátane užívacieho povolenia ak sa vyžaduje, aby bol predmet nájmu v stave jeho užívania podľa účelu nájmu tejto Zmluvy a najneskôr:
 - do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zahájiť prevádzku požičovne kompenzačných a zdravotníckych pomôcok,
 - do 30.6.2021 zahájiť prevádzku bezbariérového sídla a bezbariérového pracoviska pre zamestnancov a klientov OMD.
7. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa, ako aj v prípade uplynutia doby nájmu v súlade s článkom IV ods. 1 tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť zhodnotenie predmetu nájmu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.
8. Za zhodnotenie predmetu nájmu, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto Zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
9. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu nebude žiadať vrátenie už vynaložených finančných prostriedkov, k vynaloženiu ktorých bol touto Zmluvou zaviazaný, alebo ktoré si v súvislosti s touto Zmluvou sám objednal, či zabezpečil.

Článok VII.

Správa, opravy a údržba

1. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu vykonávať na svoje náklady na predmete nájmu správu a všetky potrebné a plánované opravy, údržbu, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revízných správ, technologických prehliadok, udržiavať predmet nájmu v užívaniaskopnom stave a odstraňovať havárie bez nároku na ich úhradu, t.j. na svoje náklady. Pri vykonávaní akejkoľvek rekonštrukcie, opravy, úpravy, technického zhodnotenia alebo údržby predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje dodržiavať súvisiace platné právne predpisy.
2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr tri pracovné dni vopred pripravovanú realizáciu všetkých opráv, údržby, revízie a technických prehliadok podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu havárie podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť zmluvy s dodávateľmi vody, plynu, elektriny, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. na vlastné meno a na vlastnú zodpovednosť.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať odstránenie závad brániacich riadne užívanie Nebytového priestoru NP1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať

v lehotách stanovených v osobitných predpisoch revízie a kontroly v Nebytovom priestore NP1. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytovanie takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady a nedostatky v Nebytovom priestore NP1, ktoré vyvstali na základe revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov a v písomných správach týchto osôb v časti zistené nedostatky, bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov. Uvedené vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, pričom tieto nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku a obsluhu plynového kondenzačného kotla vrátane komína v zmysle platných právnych predpisov v Nebytovom priestore NP1.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady na systéme vykurovania a výroby teplej úžitkovej vody všetky potrebné a plánované opravy, údržby, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revízných správ, technologických prehliadok, udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave a odstraňovať havárie. Pri vykonávaní akejkoľvek rekonštrukcie, opravy, úpravy, technického zhodnotenia alebo údržbe systému vykurovania sa nájomca zaväzuje dodržiavať súvisiace platné právne predpisy.
7. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že správu HB Mesačná 12 vykonáva na základe „Zmluvy o výkone správy/poskytovaní vybraných služieb a dodávok tovarov“ Nájomca berie uvedenú skutočnosť na vedomie.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmet nájmu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať odpisy z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu vykonávať v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov odpisy zhodnotenia predmetu nájmu (článok VI ods. 8 tejto Zmluvy).
4. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukčné práce a modernizáciu, ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje akékoľvek úpravy, opravy, rekonštrukčné práce a modernizáciu predmetu nájmu realizovať na základe právoplatného povolenia a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pričom bude postupovať podľa článku VI tejto Zmluvy
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné úpravy na predmete nájmu.
7. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú z platných všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta

SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Ružinov v platnom znení, týkajúcich sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavanie mestskej zelene, zimnej údržby a pod..

8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa platného všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (VZN č. 12/2001).
9. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany v súlade s ustanoveniami zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov), predpisov o ochrane majetku, predpisov civilnej obrany a pod.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu.

11. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť na vlastné náklady poisťnú zmluvu počas celej doby trvania nájmu, ktoré bude pokrývať nasledovné riziká:

- a) poisťovanie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
- b) poisťovanie predmetu nájmu a všetkého zhodnotenia predmetu nájmu podľa článku VI ods. 8 tejto Zmluvy nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu proti živelným pohromám;
- c) poisťovanie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Na základe žiadosti prenajímateľa nájomca predloží prenajímateľovi fotokópiu poisťnej zmluvy vzťahujúcej sa na predmet nájmu a k nahliadnutiu originál predmetnej poisťnej zmluvy. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa prvej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi pokutu vo výške 3.000,- EUR (slovom tritisíc euro). V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa druhej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.

12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr tri pracovné dni vopred pripravovanú realizáciu všetkých opráv, údržby, revízie a technických prehliadok podľa článku VII tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu havárie podľa článku VII tejto Zmluvy.

13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi pomernú časť nákladov na daň z nehnuteľnosti po preukázaní oprávnenosti predpísanej výšky dane. Výška pomernej časti dane bude určená dodatkom k tejto Zmluve.

14. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

15. Zmluvné strany v súlade s princípom autonómie vôle zmluvných strán dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zhodnotenie predmetu nájmu. Každé zhodnotenie predmetu nájmu realizované nájomcom počas doby nájmu po posúdení, schválení

a písomnom protokolárnom prevzatí bude prevzaté do majetku prenajímateľa bezodplatne ku dňu skončenia doby nájmu. Náklady na zhodnotenie predmetu nájmu nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.

16. Zmluvná strana je oprávnená započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči druhej zmluvnej strane vyplývajúce z tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
17. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu stavu predmetu nájmu, pričom nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi plnú súčinnosť a k nahliadnutiu všetku dokumentáciu vzťahujúcu sa k predmetu nájmu, najmä však akékoľvek záznamy a revízne správy súvisiace s vykonanými opravami a revíziami.
18. Nájomca nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

Článok IX. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

Článok X. Zodpovednosť za škodu a náhrada škody

Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok XI. Sankcie

1. Za každé porušenie ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedenej v príslušných ustanoveniach tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý aj začatý deň trvania porušenia resp. nesplnenia svojej povinnosti ustanovenej v tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie resp. nesplnenie povinnosti nájomcom a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy neobmedzuje právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

Článok XII.

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave ako stojí a leží ho preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol do 3 (troch) dní od prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 (päť) dní od zverejnenia Zmluvy na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) zoznam zariadení a ich stav,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy poverených zástupcov zmluvných strán.
3. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu skončenia tejto Zmluvy odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu so zreteľom na dohodnutý účel nájmu.
4. V prípade, že ku skončeniu nájmu dôjde v čase vykonávania stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie Nebytového priestoru NP1 v rozsahu Investície na predmete nájmu, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ na náklady nájomcu nechá vypracovať znalecký posudok, ktorého predmetom bude uvedenie opráv, ktoré bude nevyhnutne vykonať na riadne užívanie Nebytového priestoru NP1 a stanovenia nákladov potrebných na opravu vrátane rozpočtu so zohľadnením stavu predmetu nájmu spísanom v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V prípade, že sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak do sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zaslanej prenajímateľom nájomcovi, nájomca sa zaväzuje na svoje náklady uviesť predmet nájmu do stavu podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku v lehote do tridsať (30) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zaslanej prenajímateľom nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku Zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške všeobecnej hodnoty nájmu Nebytového priestoru NP1. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
6. V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t.j. opustenie predmetu nájmu nájomcom a

vysťahovanie všetkých hnuiteľných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu v lehote určenej vo výzve nie kratšej ako 5 dní. V prípade, že nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnuiteľné veci z predmetu nájmu patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratáných hnuiteľných vecí, ak nešlo o následok úmyselného konania prenajímateľa alebo ním použitých osôb.

7. Prenajímateľ, príp. nim určené osoby, sú po skončení nájmu oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenajímateľovi do predmetu nájmu, výmeny zámky, či inej činnosti prenajímateľa v predmete nájmu. Nájomca berie na vedomie tento postup prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi. Po výmene zámku je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.
8. Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 6 a 7 tohto článku Zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať predmet nájmu po skončení nájmu, čo však nijako neoprávňuje prenajímateľa nakladať s predmetnými vecami v rozpore s touto Zmluvou alebo s úmyslom poškodiť nájomcu.
9. Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 6 až 8 tohto článku Zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po skončení nájmu nebytový priestor.

Článok XIII. Doručovanie a komunikácia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené ako ich adresy v záhlaví tejto Zmluvy, ak sa nejedná o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty. Miestom doručenia nájomcu bude aj adresa predmetu nájmu – Mesačná ul. č. 12 súpisné číslo 3407 v Bratislave alebo miesto kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
2. V prípade písomností mimo bežnej komunikácie doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,

- zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
 - kedy bola na nej zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že “adresát sa odsťahoval”, “adresát je neznámy” alebo iná poznámka, ktorá podľa poštového poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.
3. Komunikáciou vo veciach súvisiacich s touto Zmluvou sú poverení:
- Za prenajímateľa:
- a) vo veciach zmluvných [·], t.č. [·], e-mail: [·]
- b) vo veciach technických [·], t.č. [·], e-mail: [·]
- Za nájomcu:
- c) vo veciach zmluvných
- [Mgr. Andrea Madunová],
- t.č. 0948 046 671], e-mail: [madunova@omdvssr.sk]
- Mgr. Tibor Köböl,
- t.č. 0948 046672, e-mail: mail@koboltibor.sk
- d) vo veciach technických
- [Mgr. Andrea Madunová],
- t.č. 0948 046 671], e-mail: [madunova@omdvssr.sk]
- Mgr. Tibor Köböl,
- t.č. 0948 046672, e-mail: mail@koboltibor.sk
4. Zmenu osôb oprávnených na komunikáciu podľa tohto článku Zmluvy je každá zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane písomne.

Článok XIV. Vyhlásenia

1. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy proti nemu nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením vznikla.

Článok XV. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda Zmluva po jej zverejnení dňom reálneho odovzdania predmetu nájmu, uvedenom v protokole o odovzdaní predmetu nájmu. Pred nadobudnutím účinnosti zmluvy bude táto Zmluva zverejnená v celom rozsahu na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

2. Táto Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z toho štyri vyhotovenia pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.
3. Táto Zmluva sa uzatvára v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzostupne očíslovanými písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami a podpísanými oprávnenými osobami zmluvných strán. To sa netýka zmeny bankových údajov a adresy pre fakturáciu a kontaktnej osoby, pri ktorých je postačujúce písomné oznámenie zmeny. Návrh dodatku je oprávnená predložiť ktorákoľvek zmluvná strana a druhá zmluvná strana po jeho obdržaní zaujme k nemu písomné stanovisko a doručiť ho zmluvnej strane, od ktorej návrh dodatku k tejto Zmluve obdržala.
4. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy alebo ich častí nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy alebo na platnosť Zmluvy ako celku. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojim obsahom a povahou najlepšie zodpovedá neplatnému ustanoveniu.
5. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluvné strany sú povinné neodkladne vzájomne si oznámiť skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť plnenie tejto Zmluvy, a to aj v jej častiach.
7. Neoddeliteľnosťou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy č. 1, 2, 3, 4 a 5.
8. Prenajímateľ a ani nájomca sa nedostane do omeškania so splnením ktoréhokoľvek svojho záväzku podľa tejto Zmluvy, ak tento záväzok nesplní v dôsledku okolnosti, ktorá (i) bola zapríčinená pôsobením *vis maior*, teda objektívnej udalosti, ako je napríklad zemetrasenie, povodeň či iný vplyv prírodných síl, štrajk, vojnový stav, či sociálne nepokoje, (ii) nastala v dôsledku, alebo spočíva v nezákonnom konaní alebo nekonaní orgánu verejnej moci alebo (iii) nastala nezávisle od vôle prenajímateľa, nájomcu a bráni mu v splnení záväzku, ak nemožno rozumne predpokladať, že by prenajímateľ, nájomca túto okolnosť alebo jej následky mohol odvrátiť alebo prekonať primeraným, rozumným a právne dovoľeným úsilím nezaťažujúcim prenajímateľa, nájomcu dodatočnými nákladmi. Po pominutí okolností podľa tohto bodu je prenajímateľ, nájomca povinný bezodkladne pokračovať v činnostiach smerujúcich k splneniu jeho záväzku podľa tejto Zmluvy.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Prílohy:

1. Pôdorys Nebytového priestoru NP1 – pôdorys
2. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa09.2018, č.//...../2018

3. Investičný zámer nájomcu 20.08./2018
4. Výpis z registra občianskych združení a stanovy OMD
5. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

V Bratislave,

V Bratislave,

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Ing. Dušan Pekár

starosta

Mgr. Andrea Madunová - predsedníčka
pečiatka a podpis



Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR

Agentúra osobnej asistencie
Mesačná 12, BA - Ružinov

Investičný zámer
20.08.2018

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV STAVBY	OMD, AGENTÚRA OSOBNEJ ASISTENCIE, Mesačná 12, Bratislava – Ružinov
MIESTO STAVBY	Mesačná ul. č. 12, Bratislava – Ružinov Parcelné č. 15673/8, 22216/11, kat. územie Ružinov
STAVEBNÍK	občianske združenie Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR Agentúra osobnej asistencie Sídlo a chránené pracovisko: Vrútocká 8, 821 04 Bratislava Tel.: 02 4341 1686, 0948 529 976 Bankové spojenie: Tatra banka Č. ú.: SK1011000000002624340950 IČO: 00624802 DIČ: 2021127779 www.omdvsr.sk www.belasymotyl.sk
KRAJ	Bratislavský
OKRES	Bratislava II
CHARAKTER VÝSTAVBY	obnova interiéru stavby
VYPRACOVAL	YIT Slovakia a.s. Ing. arch. Tomáš Baník, autorizovaný architekt SKA, evid. č. 0179AA Bc. Samuel Hodák - projektant Ing. Miloš Holý - rozpočtár

2. ÚČEL ZÁMERU

Ide o priestor na sídlo občianskeho združenia Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR pre plnenie cieľov a poslania organizácie, ktorá poskytuje sociálne služby podľa zákona č. 448/2008 o sociálnych službách v znení neskorších predpisov:

- Špecializované sociálne poradenstvo na základe akreditácie MPSVR SR – OMD v SR má troch poradcov, ktorí pri práci s nimi potrebujú mať vhodný priestor pre zachovanie potrebnej intimity na riešenie problémov klientov. V roku 2017 OMD malo 665 poradenských kontaktov.
- Sprostredkovanie osobnej asistencie – v Agentúre osobnej asistencie. Pri tejto činnosti je nevyhnutné mať vhodné prostredie na pohovory s asistentmi a užívateľmi osobnej asistencie. Počas pohovorov sú riešené aj intímne záležitosti pri poskytovaní pomoci. Agentúra osobnej asistencie organizuje, okrem iného, aj vzdelávacie aktivity a mediáciu pre osobných asistentov a užívateľov osobnej asistencie. V súčasnosti OMD má v starostlivosti okolo 300 klientov, ktorí sú užívateľmi osobnej asistencie. V roku 2017 OMD malo 2 600 poradenských kontaktov, ktoré súviseli s osobnou asistenciou.
- Požičovňa kompenzačných a zdravotníckych pomôcok – pri poskytovaní tejto služby je potrebný priestor na skladovanie, ale aj na predvádzanie pomôcok.

Súčasťou tejto služby je poradenstvo zamerané na správny výber pomôcky, ako aj možnosť vyskúšať si pomôcku, nakoľko súčasťou služby je aj poradenstvo v oblasti vhodného výberu správnej pomôcky.

Ďalšie aktivity:

- Vzdelávacie a integračné aktivity pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ale aj pre ich rodiny, opatrovateľov, asistentov a odbornú verejnosť – semináre, svojpomocné skupiny, tvorivé dielne a pod.
- Šírenie osvetu a podpora športov pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím – boccia - tréningy sú na Nevädzovej 3, je to aktivita pre všetkých ružinovčanov, vrátane seniorov. OMD organizuje tréningy vo floorbale na elektrických vozíkoch (powerchair hockey), tomuto športu sa venuje zatiaľ ako jediná organizácia na Slovensku.

Účelom je vybudovanie bezbariérového pracoviska pre zamestnancov a klientov Organizácie muskulárnych dystrofií v SR. Od roku 2009 OMD má štatút chráneného pracoviska podľa § 55 zákona č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti. Pracovný tím tvorí 10 zamestnancov, z ktorých je 8 osôb s ťažkým zdravotným postihnutím, pohybujú sa na mechanických alebo elektrických vozíkoch. Pri pracovnej činnosti im pomáhajú dvaja pracovní asistenti.

Z tohto dôvodu potrebujú pracovné prostredie prispôbené ich potrebám, napr. bezbariérový vstup, parkovanie, priestranné kancelárie, priestrannú zasadaciu miestnosť, priestor na podávanie jedla, bezbariérové sociálne zariadenie so stropným zdvihákom, sprchovacím kútom a pod.

Taktiež je potrebné vybudovanie priestoru, v ktorom bude požičovňa kompenzačných pomôcok pre klientov, vybudovanie skladových priestorov pre požičovňu kompenzačných pomôcok a pre nájomcu.

Požiadavka zadávateľa na priestory:

- Komplexná rekonštrukcia vnútorného priestoru za účelom vybudovania bezbariérového pracoviska pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, vrátane vybudovania bezbariérového vstupu do budovy, premiestnenia vnútorných priečok, zníženia osadenia okien, vykurovania, rozvodov a vzduchotechniky.
- Vzhľadom na povahu práce našich zamestnancov (prevažne ide o prácu na počítači) je nutné prispôbiť elektroinštaláciu v celej budove, vrátane rozvodov internej internetovej a telefonickej siete.
- Súčasťou rekonštrukcie bude aj úprava vonkajšej fasády, výmena odkvapových žľabov.
- Komplexná rekonštrukcia sociálnych zariadení - vybudovanie bezbariérových toaliet so sprchovacím kútom pre zamestnancov s ťažkým zdravotným postihnutím, vrátane montáže stropného zdvíhacieho zariadenia a toaliet pre klientov.
- Súčasťou plánovaného pracoviska budú kancelárie, rokovacia miestnosť, miestnosť, kuchynka, jedáleň, archív, sklad kompenzačných pomôcok a iného materiálu.

3. POPIS POVODNÉHO STAVU

Jednopodlažná budova montovaného halového priestoru je tvorená železobetónovými rámami so sedlovým tvarom v module 6 m s rozponom 12 m s podporným tenkostenným nosníkom. Strešnú nosnú časť tvoria tenkostenné rebrované železobetónové prefabrikované dielce so strešnou krytinou s nedostatočným zateplením. Fasádu tvoria výpňové dielce (pravdepodobne pórobetónové) s plastovými oknami s výklopnou spodnou časťou. Základy pravdepodobne pásové betónové.

Priestory boli adaptované pre kancelárske účely, avšak dlhšie nevyužívané. Sádrokartónové a rastrové podhlady, podlahy, sanitárne a iné technické vybavenie sú značne poškodené zásahom zatekania, prístupom neoprávnených osôb alebo neodbornou demontážou.

Budova má prípojky vody, kanalizácie, elektriny. Budova má technicky nefunkčné vykurovanie, ohrev teplej vody, rozvody zdravotníckej elektroinštalácie.

4. NÁVRHOVÉ RIEŠENIE A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešenie vychádza z dohodnutého funkčného riešenia dvoch prevádzok: Požičovne kompenzačných pomôcok v prednej časti a samotných priestorov OMD v zadnej časti. Navrhujeme drevenou rampou sprístupniť a zdvihnúť priestor otvoreného závetria na tomto rozhraní prevádzok. Rampa stúpa od hrany objektu. Závetrie je uzatvárateľné mrežou a je v maximálnej možnej miere vizuálne otvorené s požičovňou a so spoločenskou miestnosťou priestorov OMD. Požičovňa pozostáva z troch miestností: skúšobne - veľkého odbytového priestoru a zázemia: veľký sklad a príručný sklad prístupný z vonkajšieho závetria pre zásobovanie.

Priestory OMD sú rozvíjané v prevádzkovom dvojtrakte. Lína vstupnej otvorenej haly je priamo prepojená s halou s odkladacími skriňami a host'ovským WC, spoločenskou miestnosťou pre 30 účastníkov, napojením na kuchynku, toaletu so sprchou, archív a technickú miestnosť. Paralelne sa rozvíjajú miestnosti: interná rokovacia miestnosť, pracovisko pre 6 osôb, poradcovská kancelária, kancelária ekonóma.

Alternatívne je možné urobiť zámenu pracoviska 6 osôb a internej rokovačky s otvorenou rokovacou miestnosťou, avšak predložené riešenie preferujeme pre jej funkčnú čistotu. Spoločenská miestnosť a pracovníci sú oddeliteľní / predeliteľní ľahkou posuvnou stenou (napr. „rolldoor“ system). V prednej časti spoločenskej miestnosti sa môžu zdržiavať asistenti, slúži tiež ako čakáreň. Druhá časť pri kuchynke je bude slúžiť ako jedáleň.

Priestory OMD a požičovne sú navrhované ako bezbariérové. Všetky priestory a WC v budove sú navrhované pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

V zmysle stavebného zákona je predpoklad uskutočnenia stavebných prác ohlásením drobnej stavby (nejde o zásah do statiky, fasády a nedochádza k zmene účelu využitia), ak stavebný úrad nerozhodne inak.

ÚDAJE O PREVÁDZKE A KAPACITÁCH

Hrubá podlažná plocha plocha (bez terasy a prístupovej rampy)	375 m ²
Úžitková plocha celkom	336 m ²
z toho:	
Požičovňa kompenzačných pomôcok	87 m ²
Priestory OMD	249 m ²
Prístupová rampa a závetrie	17 m ²
Celkový obostavaný priestor	1 640 m ³
 Počet parkovacích stojísk celkom	 5
z toho:	
Dlhodobých (zamestnanci)	2
Krátkodobých (návštevníci, klienti)	3
 Predpokladaný počet osôb	 10

5. POPIS STAVEBNÝCH PRÁC

Búracie práce:

Demontáž stien a priečok v rozsahu výkresu 6.2 - 368 m², zničených SDK plných a kazetových podhládov 150 m², odstránenie nášľapných vrstiev, okien 2 ks a demontáž vstupnej mreže, dverí 28 ks, sanitárneho zariadenia 12 ks a technologických rozvodov kúrenia, vody...

Odvoz sute a skládka, 90t cca 60 m³.

Novonavrhované konštrukcie:

Navrhujeme vybudovanie nových ľahkých priečok (napr. Ytong) hr 100 mm na lepidlo. Obdobne výplne murív v malom rozsahu. Osadenie dverí svetlej šírky 900 mm pre optimálny pohyb osôb na vozíku, do WC 800 mm. Výška dverí štandardná 1970 mm.

Zasklené steny osadiť v polohe terasy a vstupných častí. Nová oceľová vstupná mreža s dvojkrídlovými otváracími časťami.

Vybudovanie SDK plného podhládu v tvare sedlovej strechy alebo vodorovne tak, že podhlád bude zavesený vo výške umožňujúcej viesť inštalácie v podhlade a uložiť zateplenie z minerálnej vlny cca 150 mm. Dopracovanie vápenno-cementových omietok nových stien a priečok, maľba biela (napr. Esmal, Primalex, Jupol...)

Vyrovnanie podláh rôznych výšok a vylatie nivelačnej stierky ako podkladu pre PVC podlahy aplikované vo všetkých priestoroch. V toaletách uplatniť povlakovú izoláciu vrátane systémových prvkov a obložiť ich keramickým obkladom na cementové lepidlo.

Kuchynská linka vrátane spotrebičov (drez, batéria, chladnička, mikrovlnka, umývačka riadu) podľa ponuky trhu v súlade s dopracovaním mobiliáru.

V rámci finálnej etapy je uvažované aj zateplenie fasády kontaktným zatepľovacím systémom, 150 mm polystyrénom a štruktúrovanou silikátovou omietkou. Vstupná rampa, závetrie sú ľahké drevené konštrukcie s doštením bez pevných základov. Drevená konštrukcia môže byť rôznej kvalitatívnej úrovne z ušľachtilých drevín alebo domácich mäkkých drevín podľa finančnej dostupnosti.

Vykurovanie:

Osadenie plynového kondenzačného kotla v technickej miestnosti 1.14 spolu s príslušenstvom a zásobníkom TUV. Odtiaľ odporúčame viesť dve vetvy ÚK z plastliníkových potrubí v podhlade budovy a pripájať jednotlivé teplovodné vykurovacie telesá: napr. doskové plechové Korado. Vykurovacie telesá pripájať cez ventily.

Potrebná revízná správa komína pred uvedením do prevádzky.

Chladenie:

Tri multi splitové sety (celkom 230m² = 830 m³, Pi 20kW) so 6 vnútornými jednotkami. Z RS sa pripájajú na elektrinu vonkajšie jednotky odkiaľ sa vedú radiace káble k vnútorným jednotkám, obdobne medené rury pre chladivo. Vnútorné jednotky je potrebné zabezpečiť odvodom kondenzu. V prípade problémov finančného krytia CHL, odporúčame realizovať prípravu chladenia riešením RS, osadením káblov 3x 5x2,5CYKY, 6x 7x1,5xCYKY, medených potrubí DN 22 a 16 mm a odvodu kondenzu DN32. V polohe vnútorných jednotiek je možné v priečkach osadiť inštalčné PVC krabice pre budúcu montáž.

Vzduchotechnika:

Ide o odvetranie dvoch WC pevným potrubím DN 150 mm s časovo riadenými ventilátormi, spätnými klapkami, dažďovou žalúziou s protihmyzovou sieťkou. Jednoduché prirodzené vetranie je potrebné zabezpečiť miestnosti archívu dvernou štrbinou a pevným potrubím na oboch koncoch dažďovou žalúziou s protihmyzovou sieťkou. Ostatné priestory budú vetrané prirodzene.

Zdravotechnika:

Z vodomernej šachty v chodbe viesť SV do technickej miestnosti a k sanitárnym zariadeniam. Tie sú špeciálne pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu vrátane pomocných prvkov (madlá...). Budova je vybavená týmito sanitárnymi prvkami: 2x umývadlo, 2x klozet závesný predĺžený na podomietkovú nádržku, 1x sprcha, drez a príprava pre umývačku riadu.

Rozvody robiť z plastliníkových potrubí so zateplením, ventily pákové. Upraviť ležaté rozvody kanalizácie pod podlahovými betónovými vrstvami podľa situácie a potreby.

Odvod kondenzu vnútorných jednotiek chladenia.

Úprava plynového potrubia ku kotlu. Potrebná revízná správa rozvodu plynu pred uvedením do prevádzky.

Elektroinštalácie silnoprádové:

Ponechané pôvodné meranie prevádzok v 1.1 odkiaľ sa napoja 2 RS v 1.4 pre požičovňu a 1.11 pre OMD. RS vrátane výzbroje s prepäťovou ochranou ako aj s prúdovým chráničom v zmysle STN. Prípadné podružné meranie prevádzok je možné v rámci RS. Rozvody elektriny previesť káblami CYKY. Schéma rozmiestnenia zásuviek, spínačov a pripojených zariadení je daná vo výkrese 6.4. Potrebná revízná správa pred uvedením do prevádzky.

Slaboprúdy:

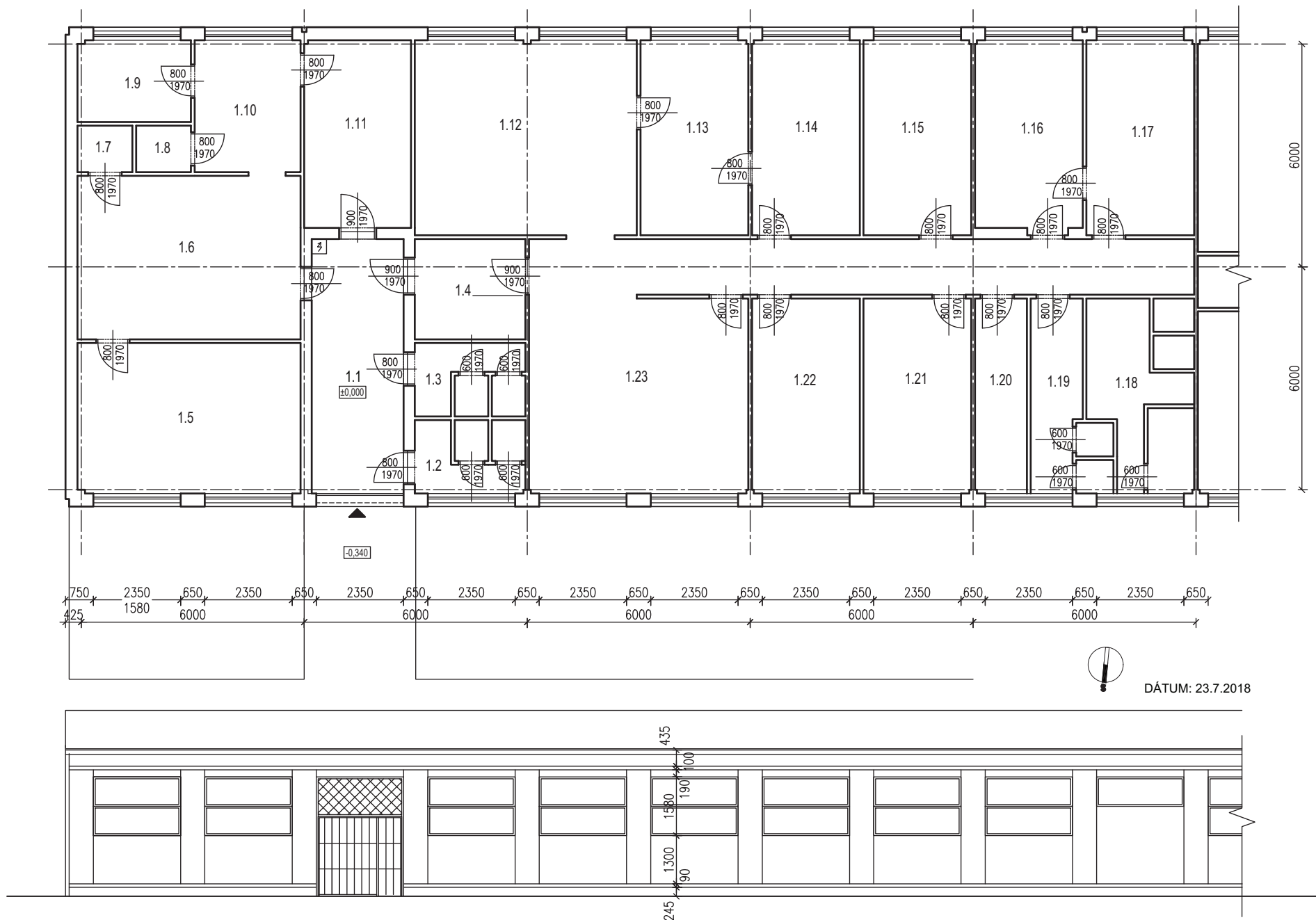
Štruktúrovaná kábeláž s osadením Racku v miestnosti archívu 1.13 vrátane výzbroje (switch panely a prepojovacie káble). Do skrinky priviesť 230V ako aj napojenie od providera – poskytovateľa internetových a iných služieb. Tu je možné umiestniť taktiež WIFI router. Z racku viesť hviezdicovité káble FTP 5 cat. Ku každej zásuvke. Osadzovať RJ45 dvojzásuvky pre pripojenie PC alebo telefónu, sieťovej tlačiarne a pod.

Elektronické zabezpečenie stavby (EVS) s ústredňou v 1.12, dvomi okruhmi a terminálmi pri vstupoch jednotlivých dvoch prevádzok a zabezpečením pohybovými senzormi miestností podľa potrieb užívateľa.

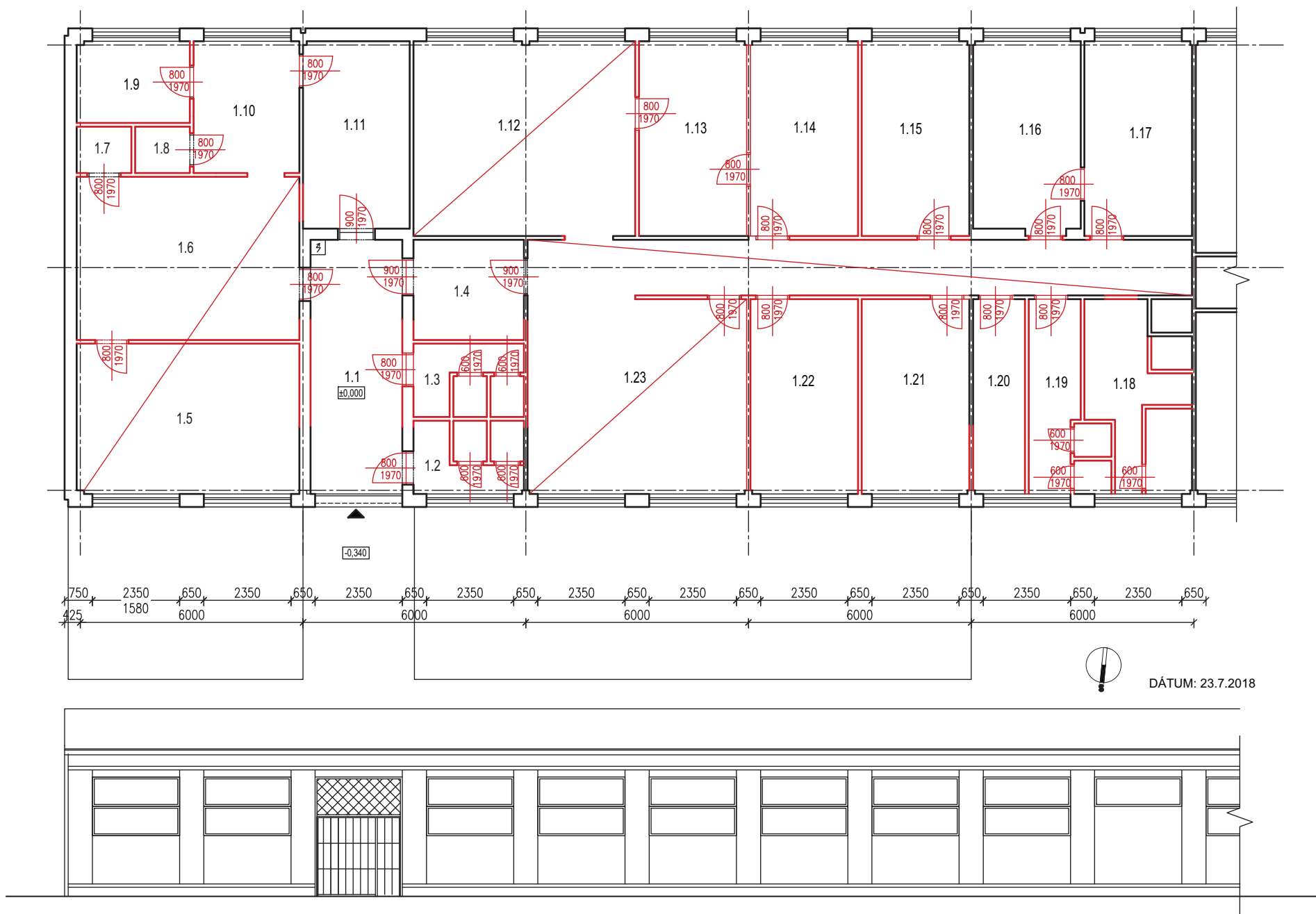
V budove nie sú uvažované iné slaboprúdové zariadenia ako: kontrola vstupu, dochádzkový systém, kamerový systém, požiarne poplachový systém a iné.

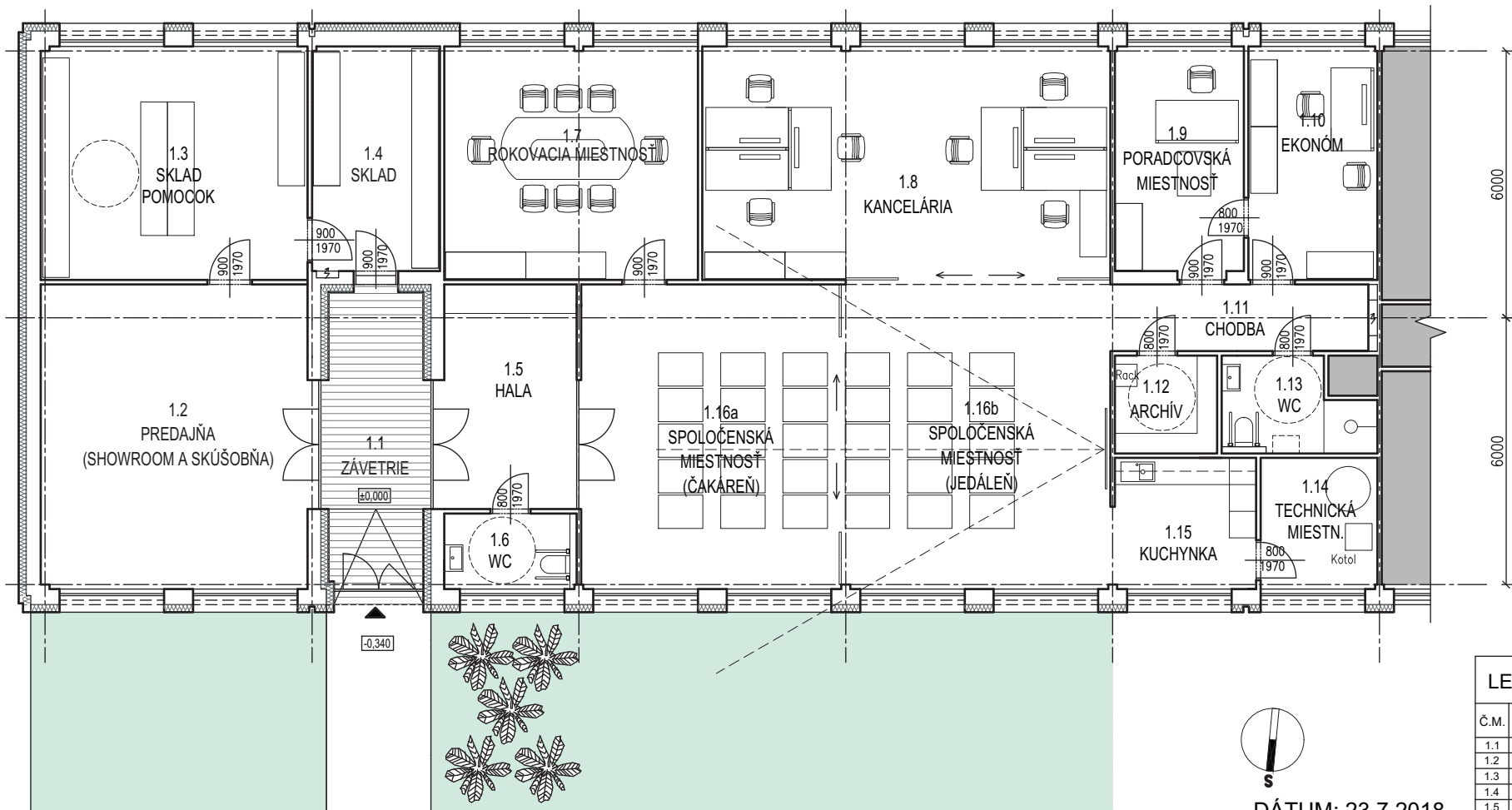
6. GRAFICKÁ ČASŤ

- 6.1 Prízemie - pôvodný stav
- 6.2 Prízemie - búracie práce
- 6.3 Prízemie - navrhovaný stav a schematický pohľad
- 6.4 Schéma technických inštalácií



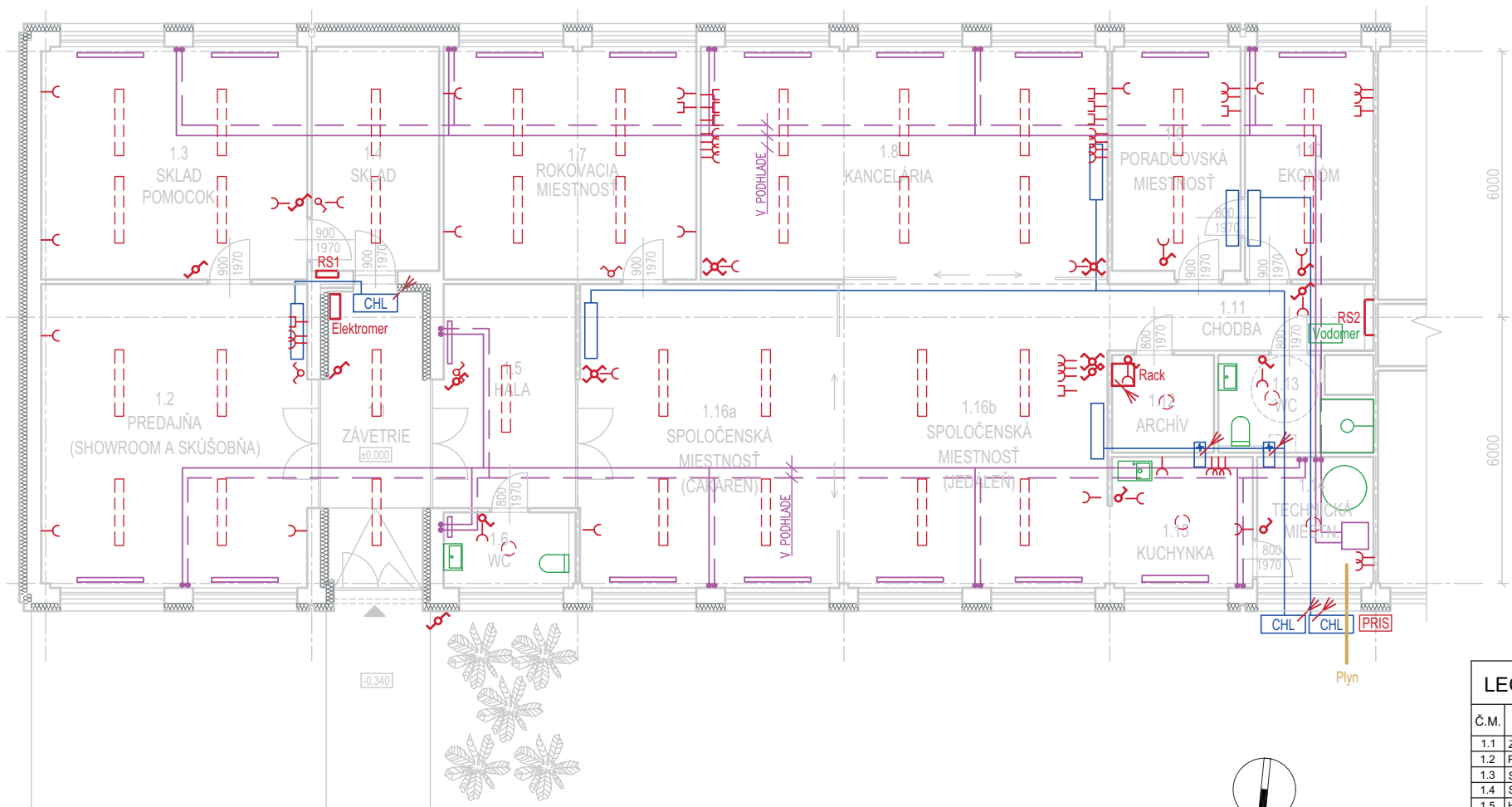
6.1 PRÍZEMIE - PÔVODNÝ STAV M 1:100





DÁTUM: 23.7.2018

LEGENDA MIESTNOSTÍ		
Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (M²)
1.1	ZÁVETRIE	16,95
1.2	PREDAJŇA (SHOWROOM)	41,08
1.3	SKLAD POMOCOK	31,48
1.4	SKLAD	14,5
1.5	HALA	15,75
1.6	WC	5,05
1.7	ROKOVACIA MIEST.	29,9
1.8	KANCELÁRIA	48,16
1.9	PORADC. MIESTNOSŤ	16,64
1.10	EKONÓM	15,22
1.11	CHODBA	8,70
1.12	ARCHÍV	5,06
1.13	WC	6,50
1.14	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ	7,74
1.15	KUCHYNKA	9,36
1.16a	SPOL. MIESTNOSŤ a	41,41
1.16b	SPOL. MIESTNOSŤ b	39,75



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (M²)
1.1	ZÁVETRIE	16,95
1.2	PREDAJŇA (SHOWROOM)	41,08
1.3	SKLAD POMÔCOK	31,48
1.4	SKLAD	14,5
1.5	HALA	15,75
1.6	WC	5,05
1.7	ROKOVACIA MIEST.	29,9
1.8	KANCELÁRIA	48,16
1.9	PORADC. MIESTNOSŤ	16,64
1.10	EKONÓM	15,22
1.11	CHODBA	8,70
1.12	ARCHÍV	5,06
1.13	WC	6,50
1.14	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ	7,74
1.15	KUCHYNKA	9,36
1.16a	SPOL. MIESTNOSŤ a	41,41
1.16b	SPOL. MIESTNOSŤ b	39,75

6000

6000

6000

6000

6000

7. FINANCOVANIE ZÁMERU

Nevyhnutné rekonštrukčné práce budú realizované viaczdrojovo, časť peňazí z vlastných zdrojov, časť z projektov a dotácií a počítame aj s prácou dobrovoľníkov, časť prác bude realizovaná formou bábtrových dohôd, a z darov rôznych donorov.

Rekonštrukčné práce zadávateľ uvažuje realizovať v troch etapách:

- I. etapa – zabezpečenie stavby proti zatekaniu a sprístupnenie priestoru na požičovňu kompenzačných pomôcok,
- II. etapa – komplexná rekonštrukcia interiérových priestorov,
- III. etapa – vonkajšie práce na fasáde.

Prepočet zámeru (agregované položky):

7.1	Búracie práce	15 400.- €
7.1.1	Steny a priečky, 368 m ² x 10.-€	3 680.- €
7.1.2	Podhľady, 150 m ² x 3,50 €	525.- €
7.1.3	Odstránenie nášľapných vrstiev, 366 m ² x 2,50 €	915.- €
7.1.4	Okná, 6 ks x 50.-€	300.- €
7.1.5	Dvere 28 ks x 35.-€	980.- €
7.1.6	Technologické rozvody a zariadenia (odhad)	6 000.- €
7.1.7	Sanitárne zariadenia 12 ks x .-€	500.- €
7.1.8	Odvoz sute a skládka, 90t cca 60 m ³	2 500.- €
7.2	Nové konštrukcie	75 410.- €
7.2.1	Nové priečky 95 m ² x 22.-€	2 090.- €
7.2.2	Nové steny 5 m ² x 35.-€	175.- €
7.2.3	Zárubne a dvere 11 ks x 250.-€	2 750.- €
7.2.4	Okná 0 ks	0.- €
7.2.5	Vonkajšie parapety okien a oplechovanie strešnej atiky a dažďové žľaby zvody sedlovej strechy 117 bm x 30.-	3 510.- €
7.2.6	Zasklené steny a mreža 75 m ² x 165.-€	12 375.- €
7.2.7	Podhľad so zateplením 325 m ² x 49.-€	15 900.- €
7.2.8	Omietka 150 m ² x 10.-€	1 500.- €
7.2.9	Maľby 1 000 m ² x 2,50 €	2 500.- €
7.2.10	Kontaktný zateplovací systém, 150 mm XPS, 220 m ² x 80.-€	17 600.- €
7.2.11	Vyrovnanie podláh (vrátane nivelačnej podlahy) 345 m ² x 10.-€	3 450.- €
7.2.12	Drevené konštrukcie s doštením prístupovej rampy, závetria, 16 m ² x 170.- €	2 720.- €
7.2.13	PVC podlahy 345 m ² x 22.-€	7 590.- €
7.2.14	Keramické obklady 50 m ² x 35.-€	1 750.- €
7.2.15	Kuchynská linka vrátane spotrebičov (drez, batéria, chladnička, mikrovlnka, umývačka riadu)	1 500.- €
7.3	Vykurovanie	9 100.- €
7.3.1	Kotol a príslušenstvo 1 ks x 2 500.-€	2 500.- €
7.3.2	Zásobník TUV 1 ks x 1 000.-€	1 000.- €
7.3.3	Radiátory 18 ks x 100.-€	1 800.- €
7.3.4	Rozvody v podhľade, zateplenie 190 m x 20.-€	3 800.- €
7.4	Chladenie	10 500.- €
7.4.1	Multi splitové sety (celkom 230m ² = 830 m ³ , Pi 20kW) 3x 3500.-€	10 500.- €
7.5	Vetranie	500.- €
7.5.1	Odvetranie toaliet s ventilátorom 2x 250.-€	450.- €

7.5.2	Prirodzené odvetranie archívu	50.- €
7.6	Zdravotechnika	3 500.- €
7.6.1	Rozvody SV, TÚV, K (odhad) 60m x 25.-€	1 500.- €
7.6.2	Sanitárne zariadenia s batériami a inou výzbrojov – 6 ks	1 500.- €
7.6.3	Úprava rozvodov plynu ku kotlu	500.- €
7.7	Elektroinštalácie silnoprúdové	4 500.- €
7.7.1	Rozvodné skrine s výzbrojov – 2 ks x 200.-€	400.- €
7.7.2	Elektroinštalčné rozvody (odhad)	1 500.- €
7.7.3	Elektrické zásuvky - 50 ks x 8.-€	400.- €
7.7.4	Svietidlá 40 ks x 50.-€	2 000.- €
7.7.5	Vypínače 25 ks x 8.-€	200.- €
7.8	Slaboprúdy	3 770.- €
7.8.1	Rack s výzbrojov	250.- €
7.8.2	Štruktúrovaná kábeláž FTP cat.5	1 500.- €
7.8.3	Zásuvky 2-portové 11 ks x 20.-€	220.- €
7.8.4	Elektrický zabezpečovací systém	1 800.- €
7.9	Kompletačná činnosť a revízie	3 000.- €
7.10	Vedľajšie náklady 2,5%	3 150.- €
Stavebné náklady (bez DPH)		128 830.- €

7.11	Projektová príprava	16 000.- €
7.11.1	Zameranie priestorov	1 500.- €
7.11.2	Jednostupňový projekt (ARCH, STA, EI, UK, VZT, CHL, ZTI, PO)	12 500.- €
7.11.3	Inžinierska činnosť, ohlásenie stavebných úprav MÚ BA-Ružinov	2 000.- €
7.12	Zariadenie interiéru (nábytok, kancelárske potreby, dekorácie...)	55 000.- €

Náklady celkom (bez DPH) 199 830.- €

Ceny uvedené v prepočte predstavujú odborný odhad spracovateľa. Ide o agregované položky dodávky a montáže a cenové ukazovatele získané skúsenosťou.



Ing. arch. Tomáš Baník
Bratislava, 20.8.2018

8. FOTODOKUMENTÁCIA JESTVUJÚCEHO STAVU



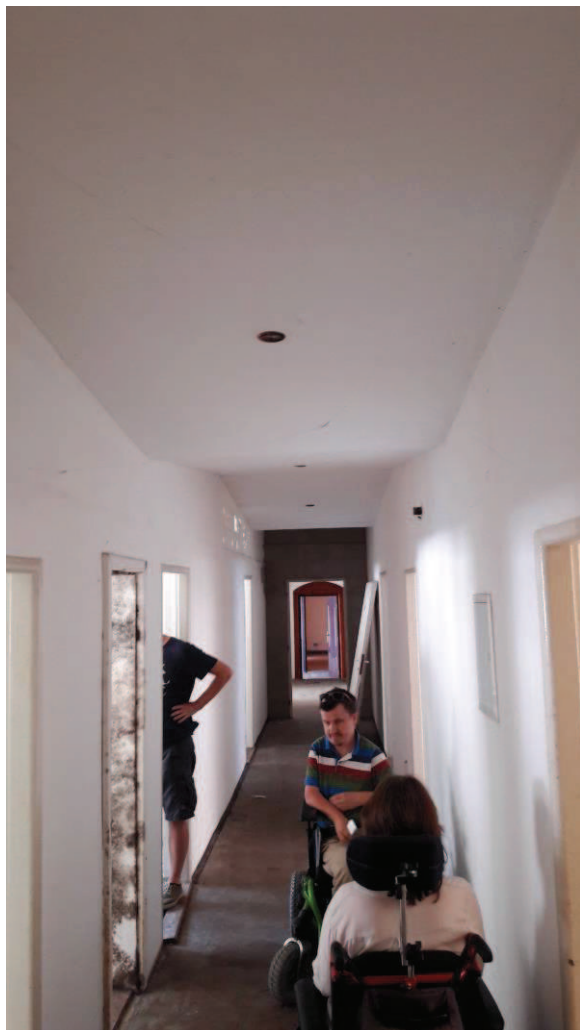










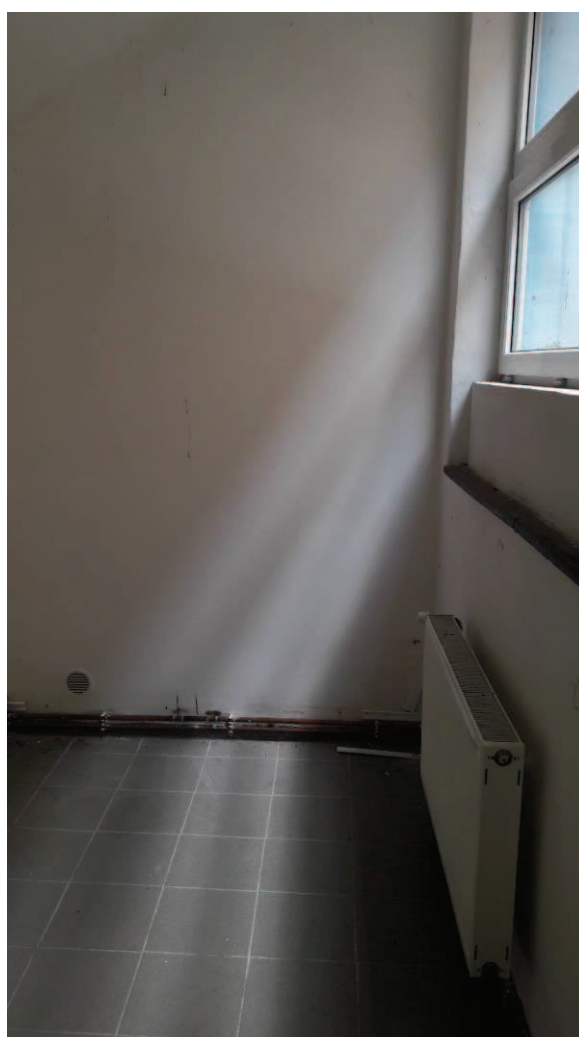












k Zmluve o komplexnom prenájme majetku a poskytovaní služieb
uzatvorenej dňa 1.1.2003 v zmysle dodatkov č. 1 – 13 medzi

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 82705 Bratislava 212
zastúpená: JUDr. Ing. Dušan Pekár, starosta
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Jarošova 1, 82711 Bratislava
zastúpená: Ing. Roman Doupovec, predseda predstavenstva
Ing. Miroslav Pajchl, člen predstavenstva
IČO: 35 768 266
DIČ: 2020254951
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, vložka číslo: 2149/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“, každý jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

Článok II
Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 01.01.2003 Zmluvu o komplexnom prenájme majetku a poskytovaní služieb vrátane príloh č. 1 až 4, ktorá bola zmenená dodatkami č. 1 až 13 (ďalej len „Zmluva“).
2. V zmysle čl. X. ods. 2. Zmluvy zmeny a doplnky Zmluvy je možné vyhotoviť len v podobe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. V zmysle článku IX. ods. 2. Zmluvy je nájom možné ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. xxx/xxxxxxx/2018 zo dňa xx.09.2018 z dôvodu hodného osobitného zreteľa uzatvárajú prenajímateľ a nájomca tento Dodatok č. 14 k Zmluve.

Článok III

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca má na základe Zmluvy v nájme nebytový priestor č. 12-1, o výmere podlahovej plochy 321,23 m², nachádzajúci sa na 1. NP hospodárskeho bloku na ulici Mesačná číslo 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave (ďalej ako „hospodársky blok“), postaveného na pozemku parcela registra „C“, parcelné č. 15673/8 a k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach hospodárskeho bloku vo veľkosti 32123/59396, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4560 pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, vedeného na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava (ďalej len „NP-HB Mesačná 12“). NP-HB Mesačná 12 sa nachádza vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a je zverený do správy prenajímateľa.
2. Prenajímateľ v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení pripravuje nájom NP-HB Mesačná 12 z dôvodu hodného osobitného zreteľa s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR. Nájomca dňa 22.8.2018 oznámil prenajímateľovi že súhlasí s vyňatím NP-HB Mesačná 12 v Bratislave zo zverovacieho protokolu Zmluvy o komplexnom prenájme majetku.
3. V prípade, že dôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR, dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR sa nájom k NP-HB Mesačná 12 ukončí. Ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR a/alebo zmluva o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR nenadobudne účinnosť, nájom sa neukončí.

Článok IV

Predmet dodatku

1. Zmluvné strany sa dohodli, že z prílohy č. 2 k Zmluve vypúšťajú NP-HB Mesačná 12, vedený pod inventárnym číslom 334 v obstarávacej cene 12 586,07 EUR, a to dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR. Pod inventárnym číslom 334 v prílohe č. 2 k Zmluve ostáva HB – budova VS, Mesačná 10 v obstarávacej cene 25 674,83 EUR.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že akékoľvek náklady vynaložené pri zhodnotení majetku NP-HB Mesačná 12 si nenárokujú ku dňu podpisu Dodatku č. 14.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky ich vzájomné práva a povinnosti vyplývajúcej zo Zmluvy vo vzťahu k NP – HB Mesačná 12 sú vyrovnané a že sa vzdávajú akýchkoľvek práv a nárokov vyplývajúcich zo Zmluvy, v časti týkajúcej sa NP-HB Mesačná 12 a zaväzujú sa, že si tieto nebudú v budúcnosti uplatňovať súdnou alebo mimosúdnou cestou ku dňu podpisu Dodatku č. 14.

Článok V

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy nedotknuté týmto Dodatkom č. 14 k Zmluve zostávajú nezmenené.
2. Zmluvné strany uzatvárajú tento Dodatok č. 14 k Zmluve slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Dodatok č. 14 k Zmluve si prečítali, jeho obsahu porozumeli, nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne výhrady a na znak súhlasu ho podpisujú.
3. Dodatok č. 14 k Zmluve tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Dodatok č. 14 k Zmluve je vyhotovený v ôsmich rovnopisoch v slovenskom jazyku, každý s platnosťou originálu, z ktorých štyri rovnopisy obdrží každá zo zmluvných strán.

5. Dodatok č. 14 k Zmluve nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami. Dodatok č. 14 k Zmluve je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tento Dodatok č. 14 nadobúda účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia okrem ust. článku IV. ods. 1 tohto Dodatku č. 14, ktorý nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-HB Mesačná 12 s občianskym združením Organizácia muskulárnych dystrofikov v SR. Zmluvné strany dávajú súhlas so zverejnením tohto Dodatku č. 14 k Zmluve podľa zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Ing. Dušan Pekár
starosta

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Ing. Roman Doupovec
predseda predstavenstva

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Ing. Miroslav Pajchl,
člen predstavenstva

STANOVISKO

K bodu: "Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa"

Predkladateľ: MVDr. Marián Gajdoš, zástupca starostu

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 18. 09. 2018

KLPaK

prerokovala a

- 1. berie na vedomie** "Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa"
- 2. odporúča MZ schváliť** "Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa" s pripomienkami, ktoré si predkladateľ osvojil.

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Daniela Šurinová, v. r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 18. 09. 2018
Zapísala: Zeleníková

STANOVISKO

K bodu: "Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa."

Predkladateľ: Silvia Valčeková, referát nájomných bytov, Ing. Dušan Rychtárik

zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 19. 9. 2018

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: "Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa."

2/ odporúča MZ návrh schváliť.

JUDr. Martin Vojtašovič, v. r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI

**Komisia sociálnych služieb
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov**

S t a n o v i s k o

Komisia na svojom zasadnutí dňa 19. septembra 2018 prerokovala predložený materiál:

Návrh na prenájom nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku Mesačná 12 v Bratislave a návrh dodatku č. 14 k zmluve o komplexnom prenájme majetku z dôvodu osobitného zreteľa

a prijala stanovisko

Komisia po oboznámení sa s materiálom súhlasí a odporúča miestnemu zastupiteľstvu materiál schváliť.

**Ing. Peter Hrapko, v.r.
predseda komisie**

Tajomníčka komisie:
Monika Repášová