

# M e s t s k á   č a s ť   B r a t i s l a v a   -   N o v é   M e s t o

---

Materiál na rokovanie

Miestneho zastupiteľstva

dátum 19.05.2020

**Návrh na schválenie návrhu dohody o kompenzácií so spoločnosťou Central zone s.r.o. so sídlom  
Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 50414 151**

**Predkladateľ :**

Mgr. Rudolf Kusý

starosta

mestskej časti

Bratislava – Nové Mesto

**Materiál obsahuje :**

1. Návrh uznesenia
2. príloha č. 1\_návrh dohody o kompenzácií
3. Dôvodová správa
4. pôdorys priestoru strediska-príloha č. 2 dohody

**Zodpovedný:**

Mgr. Marianna Moravcová

Tomčíková

vedúca oddelenia PPČESČaSP

Podpis

**Spracovateľ:**

Mgr. Jana Biharyová

referent oddelenia PPČESČaSP

Podpis

**Na rokovanie prizvať:**

Ing. Dáša Effenbergerová

Ing. arch. Bronislava Hostačná

Mgr. Mária Priečinská

Ing. Branislav Habán

## NÁVRH UZNESENIA

Miestne zastupiteľstvu

s c h v a ľ u j e

návrh dohody o kompenzácií podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia

### **s podmienkou:**

návrh dohody o kompenzácií bude zo strany spoločnosti Central Zone s.r.o. podpísaný v lehote 15 dní odo dňa prijatia tohto uznesenia. V prípade, ak v uvedenej lehote nebude zo strany spoločnosti Central Zone s.r.o. návrh dohody o kompenzácií podpísaný, toto uznesenie stráca platnosť

- s pripomienkami
- bez pripomienok

## DOHODA O KOMPENZÁCIÍ

### č. ÚEZ .....

uzavretá v podľa § 51 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „dohoda“) medzi účastníkmi:

#### **mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

so sídlom: Junácka 1, 832 91 Bratislava  
zastúpená: Mgr. Rudolfom Kusým, starostom  
IČO: 00 603 317

(ďalej len „mestská časť“)

#### **Stredisko kultúry Bratislava – Nové Mesto**

so sídlom: Vajnorská 21, 831 03 Bratislava  
zastúpený: Máriou Priečinskou, poverenou riaditeľkou  
IČO: 00 245 771

(ďalej len „Správca“)

a

#### **Central Zone s.r.o.**

so sídlom: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava  
zastúpený: Ing. Branislavom Habánom, konateľom spoločnosti  
IČO: 50 414 151

DIČ:

IČ DPH:

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro; Vložka číslo: 112911/B

(ďalej len „Stavebník“)

mestská časť, Správca a Stavebník spolu aj ako „účastníci dohody“

### Článok I

1. Mestská časť a Správca vykonávajú správu k stredisku kultúry na ulici Vajnorská 21 v Bratislave, súpisné číslo 97, zapísanej na liste vlastníctva číslo 1292 pre katastrálne územie Nové Mesto, okres: Bratislava III, Obec: Bratislava – Nové Mesto (ďalej len „stredisko kultúry“).
2. Stavebník je vlastníkom stavby so súpisným číslom 1308, druh stavby: administratívna budova, nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11355/2, o výmere 390 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 11355/19, o výmere 382 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a parc. č. 11355/20, o výmere 244 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2014, vedenom Okresným úradom Bra-

tislava III, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Nové Mesto (ďalej len „budova“).

3. Stavebník na základe stavebného povolenia: rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 6456/2018/UKSP/VIDM-43 zo dňa 18.06.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.08.2018, realizuje rekonštrukciu budovy.
4. Medzi účastníkmi dohody existuje nedoriešené naturálne kompenzovanie poškodenia strediska kultúry v dôsledku škodových udalostí pri prebiehajúcej rekonštrukcii budovy, nakoľko mestská časť nemala záujem o uvedenie poškodených priestorov do pôvodného stavu a má záujem o ich rekonštrukciu.

## Článok II Účel dohody

1. Účelom tejto dohody je definitívne urovnanie sporných práv na náhradu skutočnej škody (poškodenie priestorov) a výpadku príjmu za organizovanie kultúrno spoločenských podujatí a/alebo za zabezpečenie priestorov ku kultúrno spoločenským podujatiam medzi účastníkmi dohody v zmysle Článku I bod 4 tejto dohody, ktoré boli uplatnené po vzniku škodových udalostí v dôsledku realizovanej rekonštrukcie budovy na základe stavebného povolenia, a to spôsobom, ktorý je v tejto dohode ďalej uvedený.

## Článok III Urovanie

Účastníci dohody sa vzájomne dohodli, že Stavebník na vlastné náklady v hodnote podľa článku IV bod 1. tejto dohody zrealizuje a/alebo zabezpečí realizáciu týchto činností:

1. v administratívnej časti strediska kultúry:
  - a) zabezpečenie päť (5) kusov dverí do kancelárií
  - b) zabezpečenie troch (3) regálov do skladov
  - c) vyspravenie drobných nedorobkov maľby
  - d) úprava priestorov WC pre zamestnancov (v rozsahu rozvody vody a odpadu, doplnenie chýbajúcej dlažby a vymaľovanie)
  - e) úprava priestorov kuchynky administratívy (v rozsahu vodoinštalácia, prekrytie rozvodov-kapotáž)
  - f) dokončenie výmeny a inštalácie radiátorov v galérií
  - g) náhrada horizontálnych žalúzií v oknách administratívy.
2. vo foyer a v časti sociálnych zariadení priestorov foyer:
  - a) kompletne odstránenie plesní vo vstupnej hale, pokladni, zázemí pokladne, bufetu, sociálnych zariadení
  - b) búracie práce pre odstránenie stropných podhládov, obkladov stien, sanity, dverí, stavebných konštrukcií v zmysle novej dispozície
  - c) vybudovanie nových stavebných konštrukcií v zmysle novej dispozície, tak ako tvorí prílohu č. 2 tejto dohody
  - d) dodanie novej dispozície polohy bufetu a šatne - vrátane PD
  - e) kompletná nová elektroinštalácia; pre vylúčenie pochybností platí, že ide len o kabeláž (silnoprúd, slaboprúd), bez zariadení a bez koncových prvkov (WIFI, router, TV a pod.), nová rozvodná skriňa – vrátane PD len v prípade, ak to bude nevyhnutné v zmysle projektu elektro (nakoľko ide o nový produkt), nové svietidlá, pridanie zásuviek s novými polohami, nová poloha TV obrazoviek, príprava v podhlade pre TV, uloženie HDMI kábla a uloženie WIFI, zabudovanie prípravy na ozvučenie do pod-

- hľadu a prípravy na reproduktory, prípravy na pripojenie na internet do bufetu a pokladne
- f) ústredné vykurovanie - v mieste pôvodných radiátorov, nadimenzované na veľkosť priestoru, sfunkčnenie dopojenia rozvodu, dobudovanie novej vetvy do pokladne, šatne a bufetu, nové radiátorové telesá a ich estetické prekrytie.
  - g) vybudovanie rampy pre imobilných v zmysle platnej normy, dodanie a realizácia novej vzduchovej clony, ktorá bude nadimenzovaná z hľadiska potrebného výkonu v zmysle projektu vzduchotechniky a príslušných parametrov (napr. hlučnosť) na daný priestor pri absencii zádveria
  - h) redizajn pokladne – nové presklenie, nové dvere, vstupné dvere z foyer - obložkové
  - i) nová protišmyková dlažba – komplet v celom predmetnom priestore
  - j) nové omietky, maľovka – komplet v celom predmetnom priestore, v časti foyer nová dizajnová (napr. škrabaná) omietka a bočnej steny rampy
  - k) nový estetický podhľad (alternatívy: sadrokartónový podhľad v dvoch úrovniach s LED podsvietením vrátane návrhu, alebo lamelový, ako v pôvodnom projekte) nový zrkadlový obklad stĺpov, medzi stĺpmi ponechať stenu (z estetického a funkčného hľadiska - pre umiestnenie obrazovky)
  - l) sociálne zariadenia – dispozičné umiestnenie WC pre imobilných a miestnosti pre upratovačku, nové dlažby a obklady, komplet nová sanita, armatúry, obložkové dvere (do WC pre imobilných š=900mm, ostatné vstupné š=800 mm, pokiaľ to priestor umožní, zrušiť dvere do chodby pred kabínkami WC/Ž), presun zásobníkov na TÚV, vyriešenie vzduchotechnického odvetrávania, dopojenie na vodu a odpad
  - m) príprava vody a odpadu do novej polohy bufetu
  - n) sanácia dverí do sály
  - o) výber materiálov podľa architektonického návrhu a po odsúhlasení mestskou časťou; pričom sa účastníci dohody vzájomne dohodli, že v prípade, ak sa mestská časť v lehote piatich (5) pracovných dní odo dňa predloženia návrhu k predloženému návrhu materiálov nevyjadrí (písomne alebo elektronicky), platí, že s predloženým návrhom súhlasí
  - p) projekt interiéru,
  - q) rekonštrukcia priestoru pokladne a jej zázemia, , výber materiálov podľa architektonického návrhu a po odsúhlasení mestskou časťou, pričom sa účastníci dohody vzájomne dohodli, že v prípade, ak sa mestská časť v lehote piatich (5) pracovných dní odo dňa predloženia návrhu k predloženému návrhu materiálov nevyjadrí (písomne alebo elektronicky), platí, že s predloženým návrhom súhlasí .
3. Účastníci dohody sa vzájomne dohodli, že Stavebník ďalej zabezpečí kompletné vybavenie dvoch kancelárií (kancelária sekretariát a kancelária riaditeľka) nábytkom v administratívnej časti Strediska kultúry, a to použitým nábytkom zo svojich zásob v dobrom stave v zmysle dohody s riaditeľkou Strediska kultúry zo dňa 29.4.2020 nasledovne:
- 6x nízka regálová skrinka
  - 6x vysoká skrinka s dvierkami
  - 4x skrinka kombinovaná regál/dvierka
  - 1x nízka skrinka s posuvnými dvierkami
  - 2x pracovný stôl + kontajner
  - 3x pracovný stôl
  - 2x kontajner
4. Dohodnutú naturálnu kompenzáciu sa Stavebník zaväzuje riadne vykonať najneskôr do 120 dní odo dňa uzatvorenia tejto dohody a kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
- odsúhlasenie materiálov predložených Stavebníkom zo stranyestskej časti
  - ohlásenie prác stavebnému úradu zo strany Strediska kultúry
  - vydanie všetkých potrebných povolení zo strany príslušného stavebného úradu (nadobudnutie ich právoplatnosti)

- poskytnutie všetkých potrebných súhlasov, povolení a dokladov zo strany mestskej časti a Strediska kultúry Stavebníkovi
  - odovzdanie a vypratanie priestorov zo strany Strediska kultúry
- a to za predpokladu, že mestská časť ako aj Správca poskytnú k tomu riadne a včas všetku potrebnú súčinnosť.
5. Účastníci dohody sa vzájomne dohodli, že za riadne poskytnutie naturálnej kompenzácie budú považovať moment doručenia výzvy Stavebníka mestskej časti na prevzatie plnení podľa bodov 1. až 3. tohto ustanovenia dohody. O odovzdaní a prevzatí sa následne spíše preberací protokol, ktorého neoddeliteľnou súčasťou bude vyhotovená fotodokumentácia, ktorá bude zachytávať odovzdávané priestory strediska kultúry v skutočnom stave. Zároveň sa Stavebník zaväzuje odovzdať všetky certifikáty, návody na použitie a pod., ako aj doklady preukazujúce hodnotu poskytnutého plnenia činností v zmysle článku IV bod 1. tejto dohody.
  6. Mestská časť a Správca nie sú oprávnení bez vážneho dôvodu odmietnuť prevzatie plnení podľa bodov 1. až 3. tohto ustanovenia dohody a pokiaľ tak urobia, má sa za to, že plnenie bolo odovzdané riadne, včas a bez väd uplynutím lehoty piatich (5) pracovných dní odo dňa výzvania mestskej časti na prevzatie plnenia činností v zmysle tejto dohody.
  7. Stavebník sa zaväzuje postúpiť v prospech mestskej časti všetky práva vyplývajúce a/alebo zodpovedajúce právam zo záruky, reklamačné práva a pod..
  8. Správca splnomocňuje mestskú časť k prevzatíu poskytnutej naturálnej kompenzácie.

#### Článok IV Ďalšie ustanovenia

1. Stavebník prehlasuje, že minimálna hodnota poskytnutej naturálnej kompenzácia predstavuje 60 000,00 eur (slovom šesťdesiat tisíc eur) vrátane DPH.
2. Nad rámec hodnoty podľa predchádzajúceho bodu, účastníci dohody sú si vedomí, že pre realizáciu činností podľa článku III. tejto dohody je nevyhnutné zabezpečiť, resp. zazmluvniť ešte nasledovné služby:
  - služby stavbyvedúceho
  - kvalifikovaný stavebný dozor
  - právne služby pre revidovanie čiastkových zmlúv o dielo a inej zmluvnej dokumentácie
  - služby projektového manažmentu
  - služby projektanta
  - služby architekta
  - služby interiérového architekta pre zladenie materiálov a fariebStavebník odhaduje hodnotu služieb podľa tohto bodu na sumu vo výške cca 18.000,00 eur (slovom osemnásť tisíc eur) vrátane DPH. Stavebník vyhlasuje, že všetky tieto projektové náklady zabezpečí sám na svoje náklady, a to nad rámec hodnoty podľa predchádzajúceho bodu 1 tohto článku.
3. Účastníci dohody sa vzájomne dohodli pre prípad, ak Stavebníkom dobrovoľne poskytnutá naturálna kompenzácia bude vo finančnom vyjadrení presahovať sumu 60 000,00 Eur (slovom: šesťdesiat tisíc eur), Stavebník v prevyšujúcej časti nebude od mestskej časti a/alebo od Správcu požadovať finančné vyrovnanie.
4. V prípade, ak naturálna kompenzácia v rozsahu podľa tejto dohody vo finančnom vyjadrení nedosiahne sumu 60 000,00 eur (slovom: šesťdesiat tisíc eur) vrátane DPH, Stavebník sa zaväzuje k poskytnutiu finančného plnenia a to vo výške predstavujúcej rozdiel medzi hodnotou

60 000,00 Eur vrátane DPH a reálne Stavebníkom poskytnutou hodnotou vrátane DPH. V takomto prípade je mestská časť povinná bezodkladne po prijatí naturálnej kompenzácie v zmysle Článku III bodu 5 tejto dohody, Stavebníka písomne vyzvať k finančnému plneniu, pričom v písomnej výzve je povinná uviesť výšku finančného plnenia, bankové spojenie, v prospech ktorého je Stavebník povinný plniť. Stavebník sa zaväzuje finančné plnenie plniť v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy.

5. Mestská časť a Správca prehlasujú, že za splnenia podmienky, že Stavebník poskytne naturálnu kompenzáciu v súlade s touto dohodou v hodnote najmenej 60 000,00 eur (slovom: šesťdesiat tisíc eur), nebudú od Stavebníka požadovať žiadne ďalšie kompenzácie z titulu náhrady škody (skutočná škoda a/alebo výpadku príjmu za organizovanie kultúrno spoločenských podujatí a/alebo za zabezpečenie priestorov ku kultúrno spoločenským podujatiam) v súvislosti s rekonštrukciou budovy, resp. škodovými udalosťami.
6. Mestská časť a Správca pre vylúčenie pochybností vyhlasujú, že kompenzáciou realizovanou podľa tejto dohody, a teda preinvestovaním sumy vo výške najmenej 60 000,00 Eur (slovom šesťdesiat tisíc eur) vrátane DPH zo strany Stavebníka na činnosti uvedené v článku III tejto dohody sú Stavebníkom úplne a nepochybne urovnané a uspokojené akékoľvek a všetky nároky mestskej časti a Správcu vzniknuté v súvislosti, resp. v dôsledku poškodenia strediska kultúry v rámci prebiehajúcej rekonštrukcie budovy. Mestská časť a Správca zároveň vyhlasujú, že považujú všetky svoje nároky voči Stavebníkovi vyplývajúce z poškodenia strediska kultúry v súvislosti s prebiehajúcou rekonštrukciou budovy, uzavretím tejto dohody za usporiadané s konečnou platnosťou a do budúcnosti sa nebudú domáhať žiadnych iných plnení, resp. kompenzácií.

#### Článok V

##### Dojednania v súvislosti so zámenou pozemkov

1. Stavebník a mestská časť za účelom vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnené stredisko kultúry, resp. ktoré sú k uvedeným nehnuteľnostiam príslušné, uzatvorili dňa 02.03.2018 Zmluvu o výpožičke pozemkov č. 26/2018 a Zmluvu o výpožičke pozemkov č. 27/2018 a zaviazali sa vynaložiť maximálne úsilie za účelom definitívneho vysporiadania právnych vzťahov k pozemkom pre uskutočnenie zámeny vypožičaných pozemkov. Zámenou získa do výlučného vlastníctva hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava pozemok, na ktorom je umiestnená prístupová cesta do strediska kultúry a pozemok, na ktorom je umiestnená časť strediska kultúry.
2. Proces zámeny je riešený Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky a pre ďalšie konanie je potrebné vyjadrenie mestskej časti.
3. Mestská časť sa zaväzuje bezodkladne vykonať všetky potrebné kroky a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť v súlade so žiadosťou o vyjadrenie sa k zámene pozemkov tak, aby hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava mohlo pristúpiť k prerokovaniu návrhu zámeny pozemkov.

#### Článok IV

##### Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými účastníkmi dohody a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti.
2. Dohoda je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, pričom mestská časť obdrží štyri (4) rovnopisy, Správca a Stavebník po jednom (1) rovnopise dohody.

3. Neoddeliteľnými súčasťami tejto dohody sú:  
Príloha č. 1 – uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto zo  
dňa .....  
Príloha č. 2 – nové dispozičné riešenie
4. Akékoľvek zmeny tejto dohody, dodatky alebo prílohy k tejto dohode musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané účastníkmi dohody.
5. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení dohody ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto dohody zostáva nedotknutá, platná a účinná. Účastníci dohody sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
6. Účastníci dohody sa dohodli, že akékoľvek písomnosti budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto dohody, resp. na takú adresu, ktorú účastník dohody oznámil prostredníctvom písomného oznámenia ostatným účastníkom dohody, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
7. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.
8. Účastníci dohody vyhlasujú, že túto dohodu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle účastníkov dohody sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, .....

.....  
**Mgr. Rudolf Kusý**  
starosta  
mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

V Bratislave, .....

.....  
**Ing. Branislav Habán**  
konateľ spoločnosti  
Central Zone s.r.o.

V Bratislave, .....

.....  
**Mgr. Mária Priečinská**  
poverená riaditeľka  
Strediska kultúry Bratislava – Nové Mesto



## DÔVODOVÁ SPRÁVA

V súvislosti s prebiehajúcou rekonštrukciou stavby 1308 (administratívna budova), zapísanej na liste vlastníctva číslo 2014, katastrálne územie Nové Mesto došlo opakovane k poškodeniu priestorov stavby (strediska kultúry) súpisné číslo 97, zapísanej na liste vlastníctva číslo 1292 pre katastrálne územie Nové Mesto.

Spoločnosť Central Zone s.r.o. (ďalej len „stavebník“) má záujem v rámci odstraňovania následkov poškodenia priestorov strediska kultúry kompenzovať aj výpadky príjmu za činnosti, ktoré Stredisko kultúry Bratislava – Nové Mesto pred začatím rekonštrukcie administratívnej budovy malo, a to formou naturálnej kompenzácie spočívajúcej v čiastočnej rekonštrukcie priestorov foyer. Súčasne stavebník uvedie do užívania schopného stavu všetky priestory strediska kultúry, ktoré boli poškodené v rámci ním vykonávanej rekonštrukcie administratívnej budovy. Zároveň stavebník tieto priestory vybaví aj zodpovedajúcim kancelárskam nábytkom v súlade s požiadavkami Strediska kultúry Bratislava – Nové Mesto.