

**MESTO PIEŠŤANY**

**Materiál na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 24.01.2022**

---

**Názov materiálu: NÁVRH NA UZATVORENIE DODATKU Č. 10 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3500505 UZATVORENEJ MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A UNIVERZITOU SV. CYRILA A METODA V TRNAVE**

**Materiál obsahuje:** Dôvodovú správu  
Žiadosť UCM  
Návrh exteriérových úprav, nákras rozšírenia soc. zar.

**Návrh na uznesenie:** Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní **odporúča**

**A/** Návrh na uzatvorenie Dodatku č.10 k Nájomnej zmluve č. 3500505 uzatvorenej medzi Mestom Piešťany a Univerzitou sv. Cyrila a Metoda v Trnave dňa 20.10.2005, predmetom ktorého bude súhlas na vykonanie stavebných a exteriérových úprav na predmete nájmu, spočívajúcich v rozšírení a adaptácii sociálnych zariadení, realizácii nového oplotenia dvora, rekonštrukcii a rozšírení existujúceho parkoviska, nachádzajúceho sa vo dvore a vybudovaní oddychovej zóny v exteriéri objektu, vo výške predpokladaných nákladov 63 430,00 EUR

- **schváliť**
- **schváliť s pripomienkami poslancov**

Stanovisko komisie:

**Komisia pre legislatívu, právo, financie a podnikanie:**

Komisia po prerokovaní odporúča

**A/** Návrh na uzatvorenie Dodatku č.10 k Nájomnej zmluve č. 3500505 uzatvorenej medzi Mestom Piešťany a Univerzitou sv. Cyrila a Metoda v Trnave dňa 20.10.2005, predmetom ktorého bude súhlas na vykonanie stavebných a exteriérových úprav na predmete nájmu, spočívajúcich v rozšírení a adaptácii sociálnych zariadení, realizácii nového oplotenia dvora, rekonštrukcii a rozšírení existujúceho parkoviska, nachádzajúceho sa vo dvore a vybudovaní oddychovej zóny v exteriéri objektu, vo výške predpokladaných nákladov 63 430,00 EUR

**- schváliť**

Hlasovanie : za 6, zdržal sa 0, proti 0, nehlasoval 0

**Spracoval:** JUDr. Lívia Dambořáková , Odbor právny a KC .....

**Predkladá:** RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ .....

V Piešťanoch, 19.01.2022

## **Dôvodová správa**

Uznesením MsZ č.108/2005/D zo dňa 1.7.2005 a uzn. MsZ č.189/2005 zo dňa 7.10.2005 bola schválená Nájomná zmluva medzi prenajímateľom : Mesto Piešťany a nájomcom : Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave, ktorá bola podpísaná dňa 20.10.2005, a predmetom ktorej je nájom nehnuteľností na ul. Rázusova v Piešťanoch.

Uznesením MsZ č.6/2006 zo dňa 3.2.2006 bol schválený Dodatok č.1 k Nájomnej zmluve, ktorým sa zmenila doba nájmu na dobu neurčitú.

Uznesením MsZ č.143/2006 zo dňa 8.9.2006 bol schválený Dodatok č.2 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo vybudovanie štruktúrovanej kabeláže - lokálnej počítačovej siete v predmete nájmu.

Uznesením MsZ č.193/2006 zo dňa 24.11.2006 bol schválený Dodatok č.3 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo, že nájomca nie je oprávnený predmet zmluvy alebo časť predmetu zmluvy dať do podnájmu tretej osobe, okrem časti nebytového priestoru, ktorý bude užívaný za účelom prevádzky kopírovacieho zariadenia, automatu na nápoje a limitovaného bufetu.

Uznesením MsZ č.59/2008 zo dňa 17.4.2008 bol schválený Dodatok č.4 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo vykonanie komplexnej adaptácie priestorov druhého nadzemného podlažia.

Uznesením MsZ č.156/2008 zo dňa 3.9.2008 bol schválený Dodatok č.5 k Nájomnej zmluve, ktorý sa schválilo uskutočnenie technického zhodnotenia, a to montáž tieniacich okenných žalúzií v počte 67 kusov.

Uznesením MsZ č.260/2008 zo dňa 11.12.2008 bol schválený Dodatok č.6 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo upresnenie predmetu nájmu podľa geometrického plánu a doba nájmu na dobu určitú do 31.12.2035.

Uznesením MsZ č.124/2009 zo dňa 3.9.2009 bol schválený Dodatok č.7 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo uskutočnenie technického zhodnotenia, a to rekonštrukcia bleskozvodu.

Uznesením MsZ č.21/2011 zo dňa 17.2.2011 bol schválený Dodatok č.8 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválilo uskutočnenie technického zhodnotenia, a to obmurovanie priestoru pod nástupným schodiskovým ramenom v prízemí budovy, za účelom vytvorenia miestnosti pre serverovňu a záložný zdroj, a osadenie klimatizačnej jednotky na fasáde budovy.

Uznesením MsZ č.26/2011/C zo dňa 17.2.2011 bol schválený Dodatok č.9 k Nájomnej zmluve, ktorým sa schválila úprava predmetu nájmu.

Dňa 28.07.2021 bola Mestskému úradu Piešťany doručená žiadosť nájomcu o vydanie súhlasného stanoviska so stavebnými a exteriérovými úpravami v objekte na Rázusovej ul.č.14, ktoré bude nájomca hradiť z vlastných zdrojov.

Po schválení uznesenia mestským zastupiteľstvom bude vypracovaný Dodatok č.10, ktorý bude okrem súhlasu s úpravami obsahovať aj ustanovenie o povinnosti nájomcu predložiť prenajímateľovi príslušnú dokumentáciu a rozpočet po vykonaní úprav.

## **Vyjadrenia odborov:**

### **Odbor investícií a majetku mesta:**

S rekonštrukciou v rozsahu

- rozšírenie a adaptácia sociálnych zariadení
- realizácia nového oplatenia
- rekonštrukcia a rozšírenie parkoviska
- vybudovanie relaxačnej zóny

v predpokladanej hodnote spolu 63 430€ súhlasíme za podmienky, že technické zhodnotenie bude odpisovať nájomca a po ukončení nájmu bude odovzdané mestu bez nároku na finančné plnenie.

#### **Odbor ekonomiky a podnikania:**

Zámer A. Rozšírenie a adaptácia sociálnych zariadení.

Z pohľadu ekonomického a účtovného na základe dostupných informácií je možné tento zámer považovať za technické zhodnotenie majetku prenajímateľa.

Zámer B. Adaptácia priestorov exteriéru

B1) Realizácia nového oplatenia. Z dostupných informácií sa má jednať o výmenu jestvujúceho pletiva za materiál s obdobnými vlastnosťami. Z pohľadu ekonomického a účtovného sa nejedná o technické zhodnotenie, ale o opravu.

B2) Rekonštrukcia a rozšírenie jestvujúceho parkoviska. Z dostupných informácií sa má jednať o rozšírenie parkovacích miest a terénne úpravy. Z pohľadu ekonomického a účtovného je možné tento zámer považovať za rekonštrukciu majetku prenajímateľa.

B3) Vybudovanie oddychovej zóny v exteriéry objektu. Z dostupných informácií sa má jednať o vytvorenie oddychovej zóny na nevyužívanom pozemku. Z pohľadu ekonomického a účtovného je možné tento zámer považovať za modernizáciu majetku prenajímateľa.

Bolo by vhodné u žiadateľa zistiť z akých zdrojov bude hrať uvedené zámery a ako ich plánuje zaradiť a odpisovať.

Zároveň odporúčame, aby technické zhodnotenie ako aj modernizáciu a rekonštrukciu odpisoval nájomca.

#### **Odbor životného prostredia:**

K predloženému projektu „Návrh sadových úprav oddychovej plochy“ (spracovateľ: TVORSAD, Okružná 21, 921 01 Trnava, dátum 12/2018) na parcele č.6568/4 v k.ú. Piešťany vo vlastníctve Mesta Piešťany z pohľadu kompetencií Odboru životného prostredia nemáme námietky.

#### **Odbor stratégie a rozvoj mesta:**

Na základe predloženej žiadosti Univerzity sv. Cyrila a Metoda v Trnave k stavebným a exteriérovým úpravám v objekte na Rázusovej ulici č. 14 vo väzbe na nájomnú zmluvu č. 3500505, uzatvorenú s Mestom Piešťany, uvádza Odbor stratégie a rozvoja mesta nasledovné vyjadrenie:

V nadväznosti na nájomnú zmluvu - bod 3 článku IV. Práva a povinnosti zmluvných strán nájomnej zmluvy sú predložené stavebné zámery rozšírenia a adaptácie sociálnych zariadení, a exteriérových úprav, spočívajúce z realizácie nového oplatenia priestorov dvora, rekonštrukcie a rozšírenia jestvujúceho parkoviska a vybudovania oddychovej zóny v dvorovej časti Fakulty zdravotníckych vied univerzity prínosnými pre kvalitnejšie využívanie priestorov školy.

Záujmové parcely sú súčasťou plôch, určených územnoplánovacou dokumentáciou mesta ako **Plochy zmiešané centrálné (ZC)**, v rámci ktorých sú školské zariadenia vhodnou funkčnou náplňou.

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny je parcela č. 6568/4 súčasťou regulačného bloku B7. Priestorová regulácia podľa tohto stupňa územného plánu určuje v rámci západnej plochy dvorových častí objektu možnosť výstavby - novej urbanistickej štruktúry, v nadväznosti na výhľadovú možnú zástavbu Nám. J. Murgaša. Rovnako je výhľadovo z tejto časti uvažované s hlavným dopravným prístupom, nakoľko ulica Rázusova predpokladá režim dopravne ukludnených plôch s regulovaným vjazdom dopravnej obsluhy.

V tejto časti je v zmysle žiadosti navrhovaná exteriérová oddychová a relaxačná zóna, spojená s osadením mobiliáru, drobných sadových úprav, mlatových chodníkov a realizácia nového oplotenía.

Uvedené stavebné úpravy v exteriéri sú akceptovateľné, vzhľadom na ich rozsah a predpoklad neskoršieho horizontu možnej trvalej výstavby na uvedených plochách a dobudovania nových dopravných komunikácií z Nám. J. Murgaša, s podmienkou určenia termínu ich dočasnosti v rámci povoľovacieho konania, vo väzbe na vyššie uvedené regulačné podmienky ÚPN CMZ. Ku komplexnej rekonštrukcii sociálnych zariadení, ktorá bude primárne spočívať v rozšírení počtu toaliet nemáme pripomienky.

**Vo väzbe na vyššie uvedené a pri akceptovaní exteriérových úprav ako dočasného riešenia, ktoré umožní v budúcnosti realizáciu navrhovanej územnoplánovacej koncepcie súhlasíme s navrhovanými stavebnými zámermi.**

#### **Odbor výstavby a dopravy:**

Na základe Vašej žiadosti uvádza Odbor výstavby a dopravy k žiadosti **Univerzity Sv. Cyrila a Metoda v Trnave**, so sídlom **Námestie Jozefa Herdu 2, 917 01 Trnava** o vydanie **stanoviska k stavebným a exteriérovým úpravám v objekte na Rázusovej ulici č. 14** v k.ú. Piešťany nasledovné **v y j a d r e n i e**:

Navrhovaná úprava interiéru – stavebné úpravy priestoru a sociálnych zariadení pred bývalou telocvičňou (teraz prednáškovou miestnosťou) – je vzhľadom na aktuálny stav využívania príslušných priestorov vhodná a nevyhnutná a Odbor výstavby a dopravy nemá k predloženému zámeru interiérových úprav v zmysle predloženej žiadosti Univerzity sv. Cyrila a Metoda pripomienky.

Za vhodnú považujeme taktiež rekonštrukciu súčasného oplotenía a spevnených plôch v rámci dvorného priestoru objektu na Rázusovej ulici, ktoré budú využívané na parkovanie motorových vozidiel. K rekonštrukcii a rozšíreniu jestvujúceho parkoviska, nachádzajúceho sa v dvornej časti objektu, nemáme zásadné pripomienky.

V súčasnosti je vjazd do dvornej časti objektu a na odstavné plochy riešený z miestnej cesty Rázusova ulica cez podbránie s nedostatočnými šírkovými parametrami a nedostatočným rozhľadom pri výjazde. V zmysle schváleného ÚPN CMZ je Rázusova ulica navrhovaná do kategórie D1 MOU 5,5/20 - *dopravne ukludnené plochy s regulovaným vjazdom dopravnej obsluhy*. S prihliadnutím na uvedené súčasný vjazd z MC Rázusova do dvornej časti objektu a na parkovacie plochy považujeme za dočasné riešenie.

V zmysle schváleného ÚPN CMZ je z miestnej cesty Poštová navrhovaná nová komunikácia, z ktorej je výhľadovo možné i dopravné napojenie dvornej časti predmetného objektu. Vo väzbe na uvedené regulačné podmienky v ÚPN CMZ je zámer vybudovania oddychovej zóny v exteriéri objektu v dotyku s navrhovanou komunikáciou akceptovateľný za podmienky, že výhľadovo bude umožnené dopravné napojenie dvornej časti objektu a odstavných plôch na navrhovanú komunikáciu, t.j. s podmienkou určenia termínu dočasnosti týchto exteriérových úprav v rámci povoľovacieho konania.

Upozorňujeme, že cez koncovú časť parcely č. 6568/4 je vedená trasa prístupu k parcele č. 6565, na ktorú bolo zriadené vecné bremeno a ktorá je vyznačená aj katastrálnej mape; túto trasu je v návrhu exteriérovej oddychovej a relaxačnej zóny potrebné rešpektovať.

Na záver upozorňujeme, že realizácia navrhovaných interiérových i exteriérových úprav bude možná až na základe vydania príslušných povolení v zmysle stavebného zákona.



## UNIVERZITA SV. CYRILA A METODA V TRNAVE

Námestie Jozefa Herdu 2, 917 01 Trnava



**Mesto Piešťany**  
**Mgr. Peter Jančovič, PhD.**  
**primátor mesta**

Nám. SNP 1475 / 3  
921 45 Piešťany

**Váš list číslo/zo dňa**

**Naše číslo**

**Vybavuje/linka**

**Trnava**

3555/2021

Ing. Viera Polášková

26.07.2021

1816/2021/UCM/OR

033/5565 153

**Vec:**

**Žiadosť o vydanie súhlasného stanoviska so stavebnými a exteriérovými úpravami v objekte na Rázusovej ulici č. 14**

Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave má uzatvorenú s Mestom Piešťany **Nájomnú zmluvu č. 3500505**. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte bývalej základnej školy na Rázusovej ulici 14 (stavba č. s. 6568), v ktorej už od roku 2005 pôsobil Inštitút fyzioterapie, balneológie a liečebnej rehabilitácie nedávno pretransformovaný na Fakultu zdravotníckych vied Univerzity sv. Cyrila a Metoda v Trnave. Priestory budovy na Rázusovej ulici sú kontinuálne aktívne a komplexne využívané, pričom hlavným účelom užívania je realizácia výučbového procesu a s tým súvisiace činnosti. Z pohľadu univerzity je tu sústredených niekoľko stoviek študentov a ich pedagógov

V predchádzajúcich obdobiach objekt, v ktorom pôsobí Fakulta zdravotníckych vied, už prešiel čiastkovými úpravami, tieto boli hradené jednak zo zdrojov Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR ale i z vlastných zdrojov. Zároveň by sme radi uviedli, že významná časť z už realizovaných aktivít bola finančne podporená aj zo zdrojov európskej únie.

Vedenie Univerzity sv. Cyrila a Metoda v Trnave sa snaží vo všetkých využívaných priestoroch, v súlade s dlhodobým zámerom, vytvárať moderné, kreatívne a „priateľské“ prostredie pre svojich študentov, zamestnancov, prípadne odbornú či ostatnú verejnosť. Postupne v jednotlivých objektoch adaptujeme jestvujúce zázemie a, v rámci našich finančných možností, čiastočne toto pretvárame na tvorivo pôsobiace prostredie s príjemnou pracovnou atmosférou vyhovujúce dnešným požiadavkám. Okrem iných aktivít je zámerom vedenia univerzity vytvárať kreatívne, a multifunkčné zóny primárne určené pre študentov, v ktorých je vytvorená možnosť zmysluplne tráviť čas medzi jednotlivými výučbovými aktivitami. Vo viacerých objektoch boli v nedávnej minulosti takéto zóny už vytvorené, v tomto objekte zatiaľ takýto priestor abscentuje a skúsenosti ukazujú, že pre poslucháčov je takýto priestor nie len atraktívny ale i motivujúci.

Aktuálne má univerzita niekoľko plánovaných zámerov v objekte na Rázusovej ulici, prostredníctvom ktorých by chcela realizovať modernizáciu a adaptáciu jednak interiérových ale i exteriérových priestorov, ktorých sa predchádzajúce fázy revitalizácie objektu nedotkli.

#### **Popis zámeru:**

- A. Rozšírenie a adaptácia sociálnych zariadení lokalizovaných v dotyku s priestormi bývalej telocvične dlhodobo využívanej ako prednášková miestnosť.

Táto časť objektu neprešla zásadnými úpravami, doteraz tu boli realizované len udržiavacie práce. Vzhľadom na počet študentov ako i bežné hygienické štandardy by sme chceli zrealizovať komplexnú rekonštrukciu týchto sociálnych zariadení, ktorá bude primárne spočívať v rozšírení počtu toaliet (aktuálne je jedno spoločné WC pre ženy aj mužov), pričom jednoduchý nákras prikkladáme v prílohe. Zároveň je súčasťou prílohy i fotodokumentácia zachytávajúca jestvujúci stav tejto časti objektu.

- B. Adaptácia priestorov exteriéru:

B1.) Realizácia nového oplotenia priestorov dvora, ktoré vykazuje značné známky opotrebenia, pričom by sa jednalo o výmenu jestvujúceho pletiva za materiál s obdobnými vlastnosťami. (Foto aktuálneho stavu v prílohe), vrátane zachovania „zadnej“ prístupovej brány v jednoduchom prevedení.

B2) Rekonštrukcia a rozšírenie jestvujúceho parkoviska, nachádzajúceho sa vo „vnútrobloku“ objektu: Zamýšľaný priestor s uvedenou špecifikáciou využitia je aktuálne čiastočne využívaný ako parkovacia plocha s nespevneným, resp. čiastočne spevneným povrchom. Zámer by sme chceli realizovať aj odstránením súčasných rôznorodých povrchových vrstiev a následnú realizáciu plánujeme uskutočniť, v optimálnom prípade, aj formou zatravnovacích tvárnic. Odhadovaný počet parkovacích miest by bol 10. Zároveň poznamenávame, že funkčnosť priestorov „garáží“, ktoré sú aktuálne v užívaní Mesta a nie sú predmetom nájomného vzťahu, v prípade chválenia zámeru, nebude obmedzená.

B3) Vybudovanie oddychovej zóny v exteriéry objektu. Zámerom je vo vzdialenejšej nevyužívanej časti pozemku pôsobiacej zanedbaným dojmom vytvoriť oddychovú a relaxačnú zónu pre študentov a zamestnancov Fakulty a vytvoriť tvorivé a príjemné pracovné a relaxačné prostredie so sedením, s výsadbou stromov, krov, tráv, trvaliek. Súčasťou by bolo aj vybudovanie mlatových chodníkov a inštalácia mobiliáru – parkových lavičiek.

<b>Predpokladané náklady (kvalifikovaný odhad):</b>	<b>63 430,00 EUR</b>
A. Rozšírenie a adaptácia sociálnych zariadení:	11 000,00 EUR
B. Adaptácia priestorov exteriéru: celkom	52 430,00 EUR,
z toho:	
- oplotenie:	5 600,00 EUR
- spevnené plochy/ parkovisko:	30 030,00 EUR
- sadové úpravy a mobiliár:	16 800,00 EUR

V nadväznosti na uvedené a v súlade s bodom 3 článku IV. Práva a povinnosti zmluvných strán nájomnej zmluvy dovoľte, aby sme Vás požiadali o udelenie súhlasného stanoviska s realizáciou vyššie popísaného projektu, zámerom ktorého je vybudovať moderné a motivačné priestory pre študentov a pedagógov a nepriamo tak skvalitniť vyučovací proces.



Zároveň dopĺňame, že v prípade kladného stanoviska budeme ďalej postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Ďakujeme za pochopenie.

S pozdravom

Prof. Ing.  Roman Boča, DrSc.  
rektor UCM v Trnave

Príloha:

- podľa textu

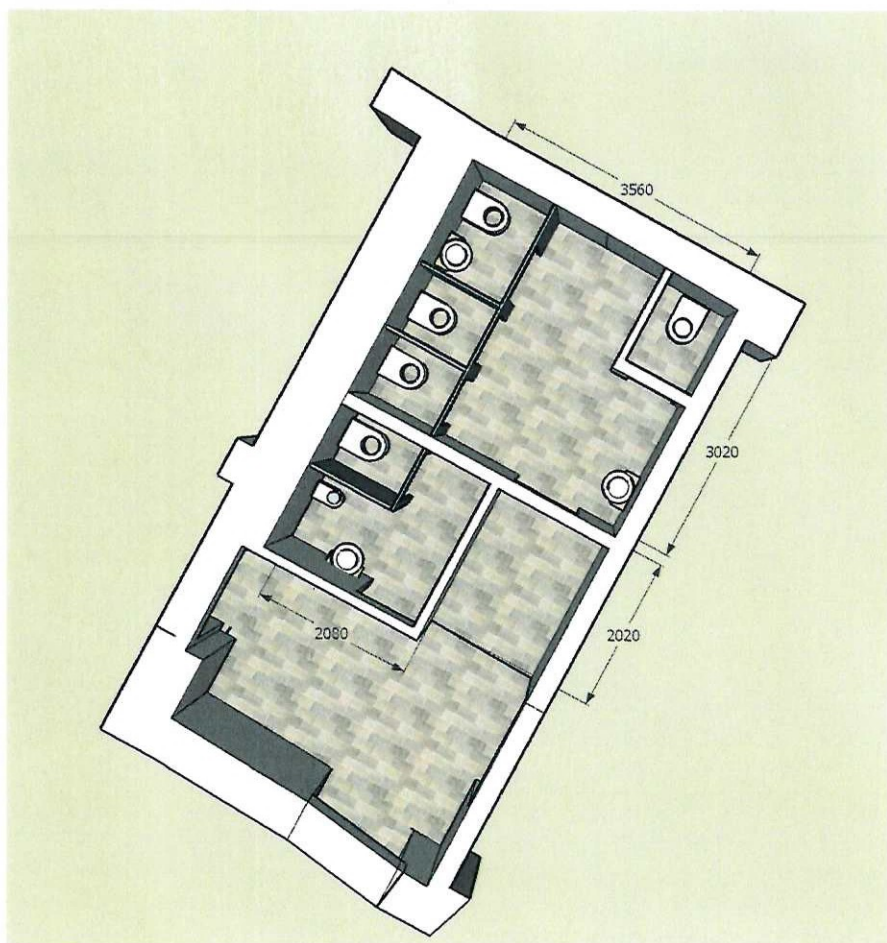
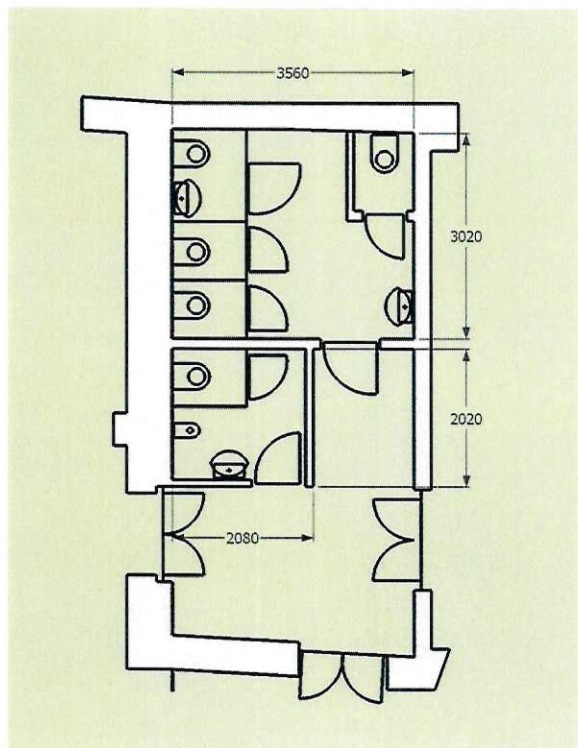
Architectural floor plan of a building with three rooms:

- P.07 SPRCHA** (5.0 m²) - Shower room, located at the top left.
- P.06 WC** (5.2 m²) - Toilet, located at the top right.
- P.05 OMODBA** (19.7 m²) - Office, located in the center.

The plan includes dimensions, door swings, and a north arrow. The overall dimensions of the building are 10.00m by 10.00m. The rooms are separated by walls and have doors leading to a central corridor. The shower room (P.07) has a door leading to the corridor. The toilet (P.06) has a door leading to the corridor. The office (P.05) has a door leading to the corridor. The plan also shows a north arrow pointing towards the top right.



Príloha č. A: Navrhovaný stav



Príloha č. B: Jestvujúci stav











[illegible]