

Energetická spoločnosť mesta Žilina, s.r.o.

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

K bodu programu

**SCHVÁLENIE UZATVORENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY
ZA ÚČELOM VÝSTAVBY FOTOVOLTAICKEJ ELEKTRÁRNE**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

Komisia finančná a majetková
Komisia územného plánovania a výstavby
Komisia životného prostredia

Predkladá: **Ing. Vladimír Brezáni**

Zodpovedný za vypracovanie: **Ing. Vladimír Brezáni**

Žilina, august 2026

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2026

Komisia odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať
a

I. schváliť

uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú, a to 20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy s 3-mesačnou výpovednou lehotou medzi **Mestom Žilina, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796** ako prenajímateľom a spoločnosťou Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, IČO: 55 834 191 ako nájomcom, predmetom ktorej bude **prenájom strechy na budove Mestského úradu v Žiline** v rozsahu bližšie určenom priloženým nákresom, súp. č. 3350, postavenej na parc. č. KN-C 2120/1, zapísanej na LV č. 1100, kat. úz. Žilina, účel prenájmu: výstavba fotovoltaiických elektrární (FVE) za účelom rozvoja komunitnej energetiky mesta a zdieľania prebytkovej elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny mesta Žilina za cenu nájmu vo výške 1,00 EUR/rok/FVE, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaiické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaiické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, v spojení s ust. s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Žilina.

Tento materiál bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 96/2025 zo dňa 24. 4. 2025. V zmysle Článku 19 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: *„Ak uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorým bolo schválené nadobudnutie alebo prevod majetku mesta, nájom, výpožička alebo zriadenie vecného bremena, nebude vykonané do jedného roka od jeho prijatia, stráca toto uznesenie platnosť, ak zo samotného uznesenia nevyplýva niečo iné.“*

Z dôvodu, že realizácia fotovoltaiiky nebola do jedného roka zrealizovaná, je potrebné materiál opätovne prerokovať a schváliť mestským zastupiteľstvom.

Pôvodné uznesenie č. 96/2025 obsahovalo nasledovné strechy subjektov:

- FVE 97 kWp ZŠ Limbovázrealizovaná
- FVE 120 kWp MŠ Trnavská.....zrealizovaná
- FVE 260 kWp ZŠ Sv. Gorazda.....nebude zrealizovaná z dôvodu kolízie s pridelovaním Eurofondov.
- FVE 140 kWp ZŠ južná stena a časť strechy zimného štadióna.....zrealizovaná
- FVE 40 kWp MsKP južná stena ?.....o povolenie výstavby FVE bude žiadané až po realizácii stavebnej časti opravy južnej steny
- FVE 140 kWp strecha krytej plavárne ?..... o povolenie výstavby FVE bude žiadané až po realizácii opravy strechy
- FVE 99 kWp MŠ Suvorovova.....zrealizovaná
- FVE 90kW (pôvodne 140kW) MsÚnebola zrealizovaná z dôvodu kolízie s opravou strešnej krytiny – oprava bola vykonaná v 05/2026

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má pozitívny dopad na rozpočet mesta.

MATERIÁL

Výkon činnosti Energetickej spoločnosti mesta Žilina, s. r .o. voči mestu Žilina je riadený platnou Rámcovou zmluvou a tromi Mandátnymi zmluvami:

1. RÁMCOVÁ ZMLUVA O SPOLUPRÁCI č. Z 16/2024, platná od 23.7.2024

Spoločnosť je subjektom, založeným Mestom pre potrebu: zabezpečenia prevádzkovania, správy, rozvoja a modernizácie existujúcich a obstarania nových zariadení energetickej a dátovej infraštruktúry Mesta a jeho rozpočtových, resp. príspevkových organizácií a subjektov s majetkovou, resp. personálnou účasťou Mesta, a poskytovania odborných poradenských služieb pre oblasť energetiky, dátových služieb a súvisiace oblasti zo strany Spoločnosti v prospech Mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a spoločností so 100% majetkovou účasťou Mesta,

2. MANDÁTNA ZMLUVA PRE OBLASŤ ENERGETIKY č. Z 17/2024, platná od 13.8.2024

Touto zmluvou sa Mandatár zaväzuje, že pre Mandanta, resp. pre Mandantom určené Mestské subjekty, bude poskytovať služby súvisiace so zariaďovaním, a to v mene a na účet Mandanta, záležitostí týkajúcich sa a súvisiacich so zabezpečením prevádzkovania a správy zariadení energetickej infraštruktúry a energetických zariadení Mandanta, resp. Mestských subjektov určených Mandantom,

3. MANDÁTNA ZMLUVA PRE SPRÁVU A PREVÁDZKU MESTSKÉHO KAMEROVÉHO SYSTÉMU č. Z 18/2024, platná od 8.8.2024

Touto zmluvou sa Mandatár zaväzuje, že pre Mandanta bude zabezpečovať, a to v mene a na účet Mandanta, poskytovanie služieb komplexnej správy, profylaktiky, údržby, servisu MKS,

4. MANDÁTNA ZMLUVA PRE SPRÁVU A PREVÁDZKU METROPOLITNEJ PRIVÁTNEJ MESTSKEJ DÁTOVEJ SIETE č. Z 19/2024, platná od 21.8.2024

Mandatár je subjektom, založeným Mandantom mimo iné aj pre potrebu zabezpečenia komplexnej sieťovej infraštruktúry metropolitnej privátnej mestskej dátovej siete (ďalej len „MAN“) pre Mandanta a pre jeho rozpočtové, resp. príspevkové organizácie a pre subjekty s majetkovou, resp. personálnou účasťou Mandanta (ďalej len „Mestské subjekty“), a to všetko za účelom dosiahnutia ucelenej, koncepcnej, udržateľnej, efektívnej a súčasne ekonomicky výhodnej Strategickej energetickej, dátovej a SMART CITY koncepcie rozvoja Mesta Žilina.

Plánovaná výstavba fotovoltaických zdrojov a elektrických nabíjacích staníc v katastri mesta Žilina

ESMŽ v roku 2025 plánovalo v zmysle RÁMCOVEJ ZMLUVY O SPOLUPRÁCI č. Z 16/2024, platná od 23.7.2024, bodu 4.1.2. Zmluvy (zabezpečenie výstavby nových energetických zdrojov z obnoviteľných zdrojov energií (fotovoltaika, bioplynové stanice, batériové úložiská a pod.) výstavbu nasledovných fotovoltaického zdrojov:

- FVE 97 kWp ZŠ Limbovázrealizovaná
- FVE 120 kWp MŠ Trnavská.....zrealizovaná
- FVE 260 kWp ZŠ Sv. Gorazda.....nebude zrealizovaná z dôvodu kolízie s prideľovaním Eurofondov.
- FVE 140 kWp ZŠ južná stena a časť strechy zimného štadióna.....zrealizovaná
- FVE 40 kWp MsKP južná stena ?.....o povolenie výstavby FVE bude žiadané až po realizácii stavebnej časti opravy južnej steny
- FVE 140 kWp strecha krytej plavárne ?..... o povolenie výstavby FVE bude žiadané až po realizácii opravy strechy
- FVE 99 kWp MŠ Suvorovova.....zrealizovaná
- FVE 90kW (pôvodne 140kW) MsÚnebola zrealizovaná z dôvodu kolízie s opravou strešnej krytiny – oprava bola vykonaná v 05/2026

Všeobecná hodnota nájmu nebola určená v zmysle znaleckého posudku ale na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE z dôvodu, že v zmysle stanoviska znalca Ing. Bukovca strecha nie je samostatnou stavbou ani nebytovým priestorom. Strecha je spoločnou časťou budovy. Podľa zákona 382/2004 Z. z. ani vyhlášky 228/2018 Z. z. nie je v kompetencii znalca stanoviť všeobecnú hodnotu konštrukčného prvku strecha ani všeobecnú hodnotu nájmu konštrukčného prvku strecha. Porovnateľná cena bola určená na základe dohľadanej verejne dostupnej zmluvy - Nájomná zmluva č. 08-31-2015 uzatvorená medzi Základná škola Tupolevova ulica č. 20, 851 0 Bratislava - Petržalka, IČO: 30 844 533 a zriaďovateľom Mestská časť Bratislava – Petržalka, IČO: 00 603 201 ako prenajímateľom a Veolia Energia Slovensko, a.s., IČO: 35 702 257 ako nájomcom, predmetom ktorej je prenechanie časti nehnuteľnosti v nej špecifikovanej na výlučne užívanie nájomcovi za účelom umiestnenia alternatívneho zdroja energie na ohrev teplej úžitkovej vody – slnečných kolektorov na predmete nájmu.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výhodnosť výstavby fotovoltaických zdrojov a elektrických nabíjaciach staníc spočíva v:

- Benefitoch z vlastnej výroby elektrickej energie a teda z úspory na konečných účtoch za využívanie elektrickej energie a eliminácie vplyvu cenových výkyvov veľkoobchodných trhov,
- Flexibility a decentralizácie, teda prispôbením sa miestnym potrebám a rýchlejšia reakcia na zmeny vykonávané v energetickom sektore,
- Zvýšenie energetickej nezávislosti,
- Zlepšenie energetickej efektívnosti,
- Podpora enviromentálnej udržateľnosti.

Preukázateľná úspora finančných prostriedkov a tým zobrazená návratnosť investície je založená na znížení skutočne nameraného množstva spotreby elektrickej energie o množstvo z vyhodnotenia zdieľania elektrickej energie, čím je naplnená požiadavka poskytnutia dostatočného protiplnenia (Príloha - Prezentácia možnosti zdieľania elektriny pre mesto Žilina). Podmienkou uzatvorenia uvedených nájomných zmlúv bude písomný súhlas (obsiahnutý v čiastkovej nájomnej zmluve) konkrétneho subjektu – prenajímateľa s výstavbou fotovoltického zdroja spolu s vyjadrením sa k technickej možnosti umiestnenia uvedeného zdroja na predmete nájmu za účelom zachovania bezpečnosti a zamedzenia poškodenia majetku prenajímateľa ako aj určenie povinnosti nájomcu vykonávať údržbu vystavaného fotovoltického zdroja a určenej časti predmetu nájmu na ktorom je zdroj umiestnený.

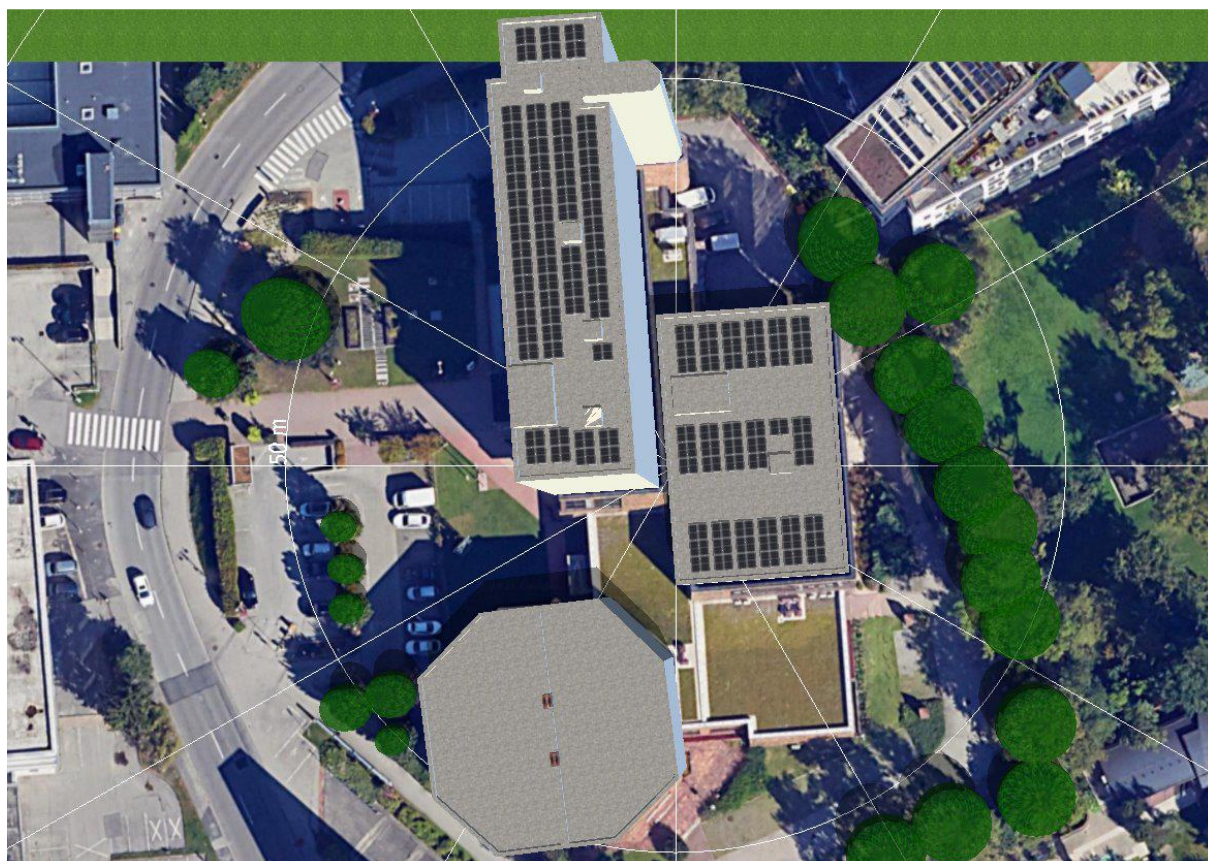
Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o. nemá podľžnosti voči mestu Žilina.

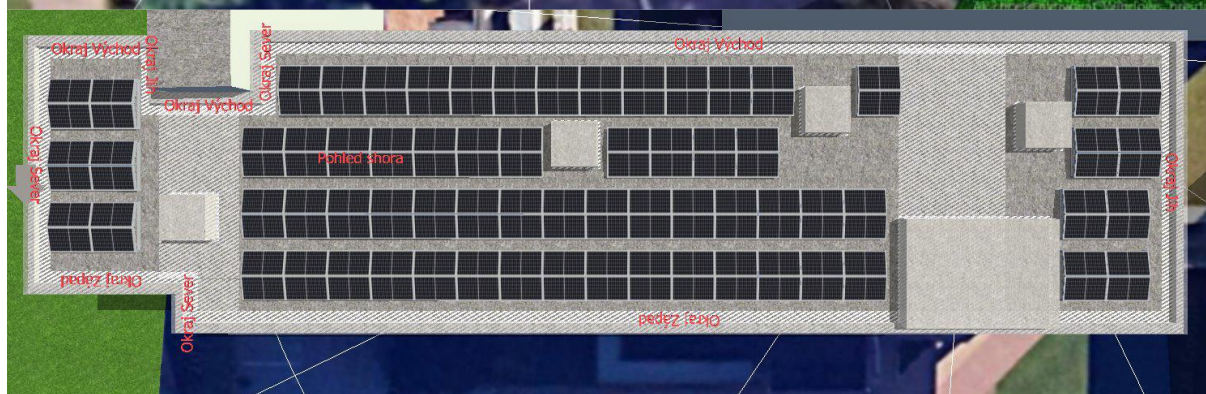
PRÍLOHY:

- 1. Rozsah nájmu – grafické znázornenie**
- 2. Prezentácia možnosti zdieľania elektriny pre mesto Žilina**
- 3. Stanovisko znalca Ing. Adriána Bukovca k možnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu určitej výmery strechy zo dňa 22.01.2025**
- 4. Nájomná zmluva č. 08-31-2015 uzatvorená medzi prenajímateľom: Základná škola Tupolevova ulica č. 20, 851 0 Bratislava - Petržalka, IČO: 30 844 533 zriaďovateľom Mestská časť Bratislava – Petržalka, IČO: 00 603 201 a nájomcom: Veolia Energia Slovensko, a.s., IČO: 35 702 257**
- 5. Stanovisko ÚHA**

PRÍLOHA č. 1

Rozsah prenájmu strechy MSÚ







ENERGETICKÁ SPOLOČNOSŤ MESTA ŽILINY

- ❖ Zabezpečenie prevádzkovania a správa MKS
- ❖ Zabezpečenie prevádzkovania a spravy MAN
- ❖ Zabezpečenie prevádzkovania a spravy zariadení energetickej infraštruktúry a energetických zariadení

ZDIEĽANIE ELEKTRINY MESTO ŽILINA



ZDIEĽANIE ELEKTRINY V SAMOSPRÁVACH

POTENCIÁL PRE ZDIEĽANIE ELEKTRINY:

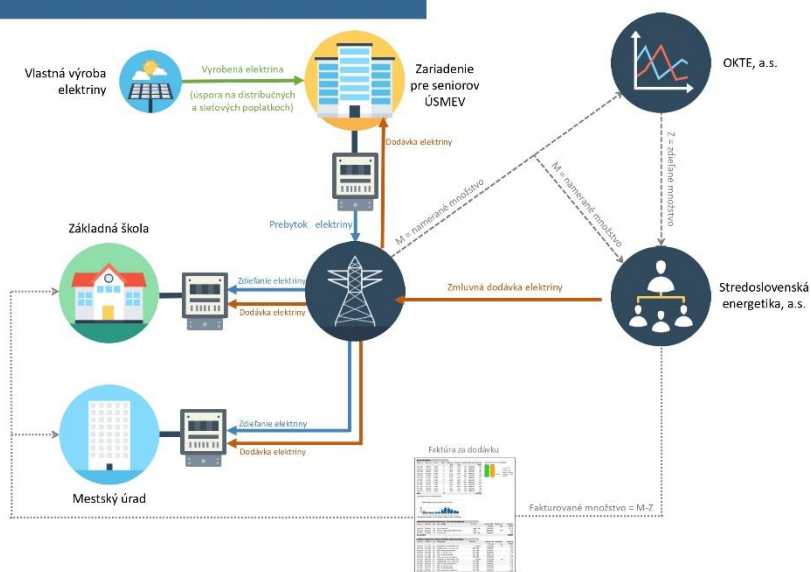
- obecné budovy
- základné školy
- materské školy
- nabíjacie stanice
- verejné osvetlenie
- kultúrne inštitúcie
- nemocnice
- podnikatelia
- domácnosti



ZRIADENIE SKUPINY ZDIEĽANIA ELEKTRINY



ÚSPORY Z VÝROBY A ZDIEĽANIA ELEKTRINY



ÚSPORY ZA DODÁVKU ELEKTRINY

Namerané hodnoty

Datum od	Datum do	Prístroj	Tarif	Početový stav	Koncový stav	Rozdiel	Fakt. koef.	Spotreba (kWh)
01.05.2023	31.05.2023	586091	1T	23699	24133	434	1,00000000	434
01.06.2023	30.06.2023	586091	1T	24133	24379	246	1,00000000	246
01.07.2023	31.07.2023	586091	1T	24379	24647	268	1,00000000	268
01.08.2023	31.08.2023	586091	1T	24647	24872	225	1,00000000	225
01.09.2023	30.09.2023	586091	1T	24872	25120	248	1,00000000	248
01.10.2023	31.10.2023	586091	1T	25120	25535	415	1,00000000	415
01.11.2023	30.11.2023	586091	1T	25535	26447	912	1,00000000	912
01.12.2023	31.12.2023	586091	1T	26447	28046	1639	1,00000000	1639
01.01.2024	31.01.2024	586091	1T	28046	29513	1427	1,00000000	1427
01.02.2024	29.02.2024	586091	1T	29513	30512	999	1,00000000	999
01.03.2024	31.03.2024	586091	1T	30512	31306	794	1,00000000	794
01.04.2024	30.04.2024	586091	1T	31306	31798	492	1,00000000	492
Spolu								8099 kWh

Dôvod odpočtu: Fakturácia periodická

Vývoj priemernej mesačnej spotreby

Príklad Vašej spotreby za jednotlivé mesiace (kWh)?

Dodávka elektriny: produkt DomovKlasik - DD2 (fakturačné položky)

Datum od	Datum do	Dat	Názov položky	Množstvo	Cena bez DPH (€/mes.)	Obdobie pre cenu	Suma bez DPH (€)
01.05.2023	30.04.2024	366	Cena za elektrinu	6508 kWh	0,08330000	1 M	542,20
01.05.2023	30.04.2024	366	Mesačná platba za jedno odberné miesto	12,00	5,50000000	1 M	66,00
Spolu bez DPH							608,20 €

Distribúcia a regulované poplatky: produkt D2 (fakturačné položky)

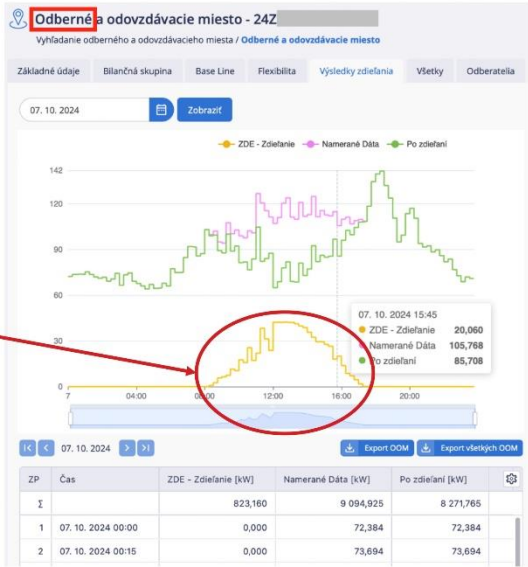
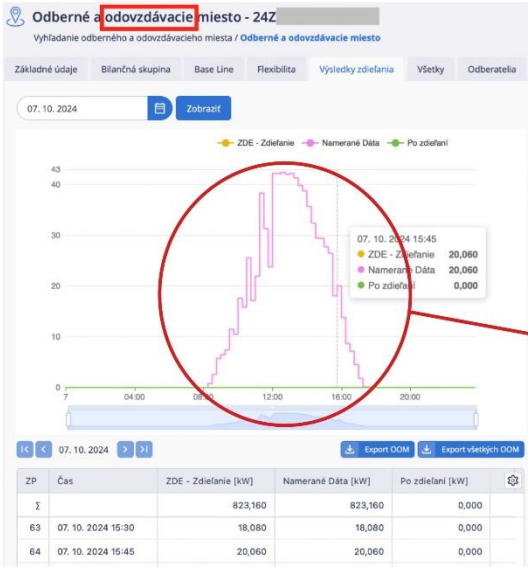
Datum od	Datum do	Dat	Názov položky	Množstvo	Cena bez DPH (€/mes.)	Obdobie pre cenu	Suma bez DPH (€)
01.05.2023	31.12.2023	245	Pevná mesačná zložka tarify za 1 OM	8 Mesiac	4,58070000	1 M	36,64
01.05.2023	31.12.2023	245	Variabilná zložka tarify za distribúciu	4387 kWh	0,01305000	1 M	57,07
01.05.2023	31.12.2023	245	Platba za stratu elektriny pri distr. el.	4387 kWh	0,01146600	1 M	50,30
01.05.2023	31.12.2023	245	Odvod do jadrového fondu	4387 kWh	0,00327000	1 M	14,34
01.05.2023	31.12.2023	245	Platba za systémové služby	4387 kWh	0,00629750	1 M	27,63
01.05.2023	31.12.2023	245	Platba za prevádzkovanie systému	4387 kWh	0,01590000	1 M	69,75
01.01.2024	30.04.2024	121	Pevná mesačná zložka tarify za 1 OM	4 Mesiac	4,58070000	1 M	18,32
01.01.2024	30.04.2024	121	Variabilná zložka tarify za distribúciu	3712 kWh	0,01305000	1 M	48,28
01.01.2024	30.04.2024	121	Platba za stratu elektriny pri distr. el.	3712 kWh	0,01146600	1 M	42,55
01.01.2024	30.04.2024	121	Odvod do jadrového fondu	3712 kWh	0,00327000	1 M	12,15
01.01.2024	30.04.2024	121	Platba za systémové služby	3712 kWh	0,00629750	1 M	23,38
01.01.2024	30.04.2024	121	Platba za prevádzkovanie systému	3712 kWh	0,01590000	1 M	58,93
Spolu bez DPH							459,45 €

Pozn. Vzor faktúry je bez zohľadnenia zdieľania elektriny.

Dodávateľ zniží na faktúre za dodávku elektriny skutočne namerané množstvo spotreby o množstvo z vyhodnotenia zdieľania elektriny => úspora na komodite.

ODPLATA ZA SPRÁVU SKUPINY ZDIEĽANIA Z ÚSPOR NA ENERGIÁCH





24Z-VYROBA-----1				
Suma uvádzaná v kW	26 802,84	26 802,84	0,00	
Čas	Dodávka	Zdieľaná dodávka	Dodávka po zdieľaní	
1.9.24 0:00	0	0	0	
1.9.24 0:15	0	0	0	
1.9.24 0:30	0	0	0	
1.9.24 0:45	0	0	0	
1.9.24 1:00	0	0	0	
1.9.24 1:15	0	0	0	
1.9.24 1:30	0	0	0	
1.9.24 1:45	0	0	0	
1.9.24 2:00	0	0	0	
1.9.24 2:15	0	0	0	
1.9.24 2:30	0	0	0	
1.9.24 2:45	0	0	0	

24Z-ODBER-----1				
Suma uvádzaná v kW	310 149,72	26 802,84	283 346,88	
Čas	Odber	Zdieľaný Odber	Odber po zdieľaní	
1.9.24 0:00	130,6032	0	130,6032	
1.9.24 0:15	119,8704	0	119,8704	
1.9.24 0:30	126,1104	0	126,1104	
1.9.24 0:45	109,2624	0	109,2624	
1.9.24 1:00	108,6384	0	108,6384	
1.9.24 1:15	108,0144	0	108,0144	
1.9.24 1:30	97,656	0	97,656	
1.9.24 1:45	102,2112	0	102,2112	
1.9.24 2:00	108,7008	0	108,7008	
1.9.24 2:15	101,1504	0	101,1504	

ÚSPORA:

- 6,7 MWh
- 92,58 EUR/MWh*
- 620 EUR

*Mesačný index ISOT Base 05/2024

VYHODNOTENIE ZDIEĽANIA ELEKTRINY V OKTE

STATICKÁ METÓDA:

- Dopredu stanovený podiel OOM (%)
- + Spravidlivo kopíruje investičný podiel
- Nevyužitá elektrina sa neprerozdeľuje

KOMBINOVANÁ METÓDA:

- Viackrokové (opakované) uplatnenie jednej z metodík
- Postupné uplatnenie viacerých metodík
- Kombináciou viackrokového uplatnenia jednej z metodík a postupného uplatnenia viacerých metodík

DYNAMICKÁ METÓDA:

- Proporčne podľa množstva skutočne odobratej elektriny
- Nekopíruje investičný model
- Neprimerane zvýhodňuje člena s najväčšou spotrebou
- + Maximálne využitie vyrobenej elektriny

HYBRIDNÁ METÓDA (využitie kombinovanej metódy):

- Prvé kolo = statická metóda
- Druhé kolo = dynamická metóda pre nevyužitú elektrinu
- + Spravidlivé rozdelenie medzi členov
- + Maximálne využitie vyrobenej elektriny

PRIORITNÁ METÓDA:

- Podľa dopredu definovaného poradia
- Nekopíruje investičný model
- Neprimerane zvýhodňuje členov podľa poradia
- + Maximálne využitie vyrobenej elektriny

VYHODNOTENIE ZDIEĽANIA:

- v 15-minútovom intervale
- denne (D+1), 10:30 hod
- mesačne (do 6. prac. dňa)*

*Plánovaná zmena Prevádzkového poriadku OKTE do 5. prac. dňa.

SPOLOČNÝ FAKTOR - PLNENIE ESG CIEĽOV



SPOLOČNÝ FAKTOR - PLNENIE ESG CIEĽOV

Sociálna angažovanosť

Posilňovanie spolupráce a komunitného ducha.

Podieľanie sa na rozhodnutiach a spolupráca na dosahovaní spoločných cieľov.

Tvorba pracovných miest

Budovanie a prevádzka OZE v miestnych komunitách môže vytvárať pracovné príležitosti pre obyvateľov.

Solidarita a sociálna spravodlivosť

Prebytky elektriny môžu slúžiť ako charitatívny prvok pri bezodplatnom poskytnutí sociálne slabším členom.

PRÍLOHA č. 3

Hlavačáková Darina JUDr.

Predmet:

FW: UPI Vystavba FVE ESMZ - prosim ASAP

Prílohy:

ESMŽ - Výstavba FVE- návrh na schválenie mestské zastupiteľstvo.docx; LV budovy.PDF; MsÚ Žilina.pdf; MŠ Trnavská.pdf; ZŠ a MŠ Sv. Gorazda.pdf; ZŠ Limbova.pdf; 2025_MAJ_VYJ_UPI_fotovoltaika_ESMŽ_CHO .pdf

From: Adrián Bukovec <bukovec.adrian@yahoo.com>

Sent: Wednesday, January 22, 2025 11:04 AM

To: Jágorská Soňa <Sona.Jagerska@zilina.sk>

Cc: Hlavačáková Darina JUDr. <Darina.Hlavacakova@zilina.sk>

Subject: Re: UPI Vystavba FVE ESMZ - prosim ASAP

Dobrý deň, veľmi pekne ďakujem za oslovenie,

moje stanovisko ku Vašej žiadosti o stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu (určite výmery) strechy:

- 1) Podľa vyhlášky 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Obsahové vymedzenie znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností:

Odvetvie je zamerané na stanovenie východiskovej, technickej, výnosovej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenie všeobecnej hodnoty práv a závad viaznucích na nehnuteľnostiach, stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného, stanovenie výšky škody, posúdenie zhodnotenia alebo znehodnotenia.

Obsahom odvetvia je stanovenie všeobecnej hodnoty všetkých druhov stavieb, všetkých druhov pozemkov v zastavaných územiach obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí.

- 2) Podľa zákona 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) je budova (mestského úradu, školy, ...) nebytovou budovou.

(Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely)

Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie;

nebytovým priestorom nie sú spoločné časti budovy ani spoločné zariadenia budovy.

Spoločnými časťami budovy sa rozumujú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, **strechy**, chodby, obvodové múry,

priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Vzhľadom na vyššie uvedené **strecha** nie je samostatnou stavbou ani nebytovým priestorom, **strecha** je spoločnou časťou budovy.

Podľa zákona 382/2004 Z.z. ani vyhlášky 228/2018 Z.z. nie je v kompetencii znalca stanoviť všeobecnú hodnotu konštrukčného prvku STRECHA ani všeobecnú hodnotu nájmu konštrukčného prvku STRECHA.

Ďakujem a zostávam s pozdravom

Ing. Bukovec Adrián

Znalec - odhad hodnoty nehnuteľností & dopravné stavby

Odborne spôsobilý stavbyvedúci

Odborne spôsobilý stavebný dozor

Adresa : Jána Vojaššáka 10/15 , 010 08 Žilina

Mobil : +421 917 460 686

Nájomná zmluva

č. 08 – 31 - 2015

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ

Základná škola

Tupolevova ulica č. 20, 851 01 Bratislava - Petržalka

IČO: 30 844 533

Zastúpená: Mgr. Miroslav Cisár, riaditeľ

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 9401103001/5600

d'alej len ako „prenajímateľ“

zriaďovateľ

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpený:

Vladimír Baján, starosta

IČO: 00603 201

DIČ: 2020936643

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 1800599001/5600

(d'alej len „zriaďovateľ“)

nájomca

Veolia Energia Slovensko, a.s.

So sídlom: Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

IČO: 35 702 257

DIČ: 20 20 341 092

IČ DPH: SK 7020000097

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. č. ú.: 2626000466/1100

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa,

Vložka číslo: 1188/B

Zastúpená: Miroslav Kot, člen predstavenstva a generálny riaditeľ spoločnosti na základe plnej moci

d'alej len ako „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú túto nájomnú zmluvu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na výlučné užívanie časť nehnuteľnosti – strechu B3 objektu ZŠ na Tupolevovej ulici č. 20 v Bratislave, súpisné číslo 1010, postavenú na pozemku s parc. číslom C-KN 3193 o celkovej výmere 4060 m², d'alej pozemku s parc. číslom C-KN 3192 o celkovej výmere 1544 m² a pozemku s parc. číslom C-KN 3194/2 o celkovej výmere 953 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – Mestská časť - Petržalka, okres Bratislava V, zapísané na liste vlastníctva č. 4550, vedenom na Katastrálnom úrade Hl. mesta Bratislava, Správa katastra Bratislava (d'alej len „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.

II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom umiestnenia alternatívneho zdroja energie na ohrev teplej úžitkovej vody – slnečných kolektorov na predmete nájmu definovanom v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.6.2015 do 31.12.2024.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže skončiť:
 - i) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - ii) výpoveďou prenajímateľa podľa bodu 3. tohto článku,
 - iii) výpoveďou nájomcu podľa bodu 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
 - i) nájomca užíva predmet nájmu v hrubom rozpore s touto zmluvou
 - ii) nájomca viac ako 30 (tridsať) dní mešká s úhradou nájomného
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
 - i) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - ii) predmet nájmu sa stane ako celok bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie; toto písm. ii) sa nepoužije v rozsahu, v akom zmluvné strany v nájomnej zmluve dojednávajú osobitnú úpravu následkov poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu v dôsledku náhodnej udalosti,
 - iii) nebudú príslušnými štátnymi orgánmi vydané rozhodnutia, resp. povolenia potrebné na vykonanie príslušných úkonov, čím dôjde k zmareniu účelu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy len z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu.
6. Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto zmluvy. V prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná lehota uvedená v tomto bode, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu. Dojednanie podľa predchádzajúcej vety obdobne platí aj pre prípad odstúpenia od tejto zmluvy.
7. Podmienky výpovede podľa tohto článku môže ktorákoľvek zmluvná strana uplatniť len na základe predchádzajúceho písomného upozornenia druhej zmluvnej strany s poskytnutím lehoty na zjednanie nápravy v dĺžke 10 dní.
8. Zmluvné strany sú najneskôr dňom začatia plynutia výpovednej lehoty povinné navzájom spolu rokovať o ďalšom postupe na obdobie po uplynutí účinnosti tejto zmluvy tak, aby bola zabezpečená nepretržitá ochrana technologických zariadení. Zmluvné strany sú povinné poskytovať si počas výpovednej lehoty navzájom súčinnosť.
9. V prípade akéhokoľvek predčasného skončenia platnosti tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vrátiť všetky preplatky a vyrovnať nedoplatky najneskôr ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, ak sa písomne nedohodnú inak.
10. Po ukončení nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 60 dní od skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na

obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy vykonal. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení vrátane stavebných konštrukcií, ktoré umiestnil na predmete nájmu na vlastné náklady a to do 60 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

11. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie prác na prenajatom objekte.

IV.

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu nájomcovi na dohodnuté užívanie dňom uzavretia tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na strešnej ploche budovy v rámci prevádzkovania slnečných kolektorov ako i za škody, ktoré vzniknú používaním strešnej plochy nájomcom počas doby prenájmu.

V.

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015 v celkovej výške **6 000 € za celé obdobie nájmu nasledovne:**
 - a. Nájomca uhradí nájomné **vo výške 3 850,00 €** (tritisícosemstopäťdesiat eur) do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa, nájomné sa skladá z jednorazového nájomného vo výške 3 000,00 €, vzájomne dohodnutého mimoriadneho nájomného vo výške 550,00 € a ročného nájomného za rok 2015 vo výške 300,00 €.
 - b. Nájomca sa zaväzuje každoročne uhradiť nájomné vo výške **300,00 €** vždy k 15. februáru príslušného kalendárneho roka počnúc rokom 2016.
2. Peňažný záväzok nájomcu je platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním sumy tohto peňažného záväzku na účet prenajímateľa vedeného v **Prima banka Slovensko, a.s. číslo účtu: 9401103001/5600, VS: 312015.**

VI.

Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi na predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia tejto zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu nájomca. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP na celom predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať.
2. Nájomca na predmete nájmu neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdravie škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na zabezpečenie predmetu nájmu proti svojvoľnému vstupu nepovoláných osôb. Kľúč od prístupu na predmet nájmu bude vlastníť nájomca a tento zároveň zodpovedá za osoby, ktoré budú mať na predmet nájmu prístup. Jeden kľúč odovzdá nájomca prenajímateľovi (riaditeľovi ZŠ), ktorý tento použije len v prípade havarijnej situácie.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane akékoľvek a všetky informácie

týkajúce sa aktivít súvisiacich s predmetom nájmu. Informácia bude podaná v písomnej forme minimálne 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred. Ktorákoľvek zo zmluvných strán umožní druhej zmluvnej strane prítomnosť jej zástupcu pri aktivitách vykonávaných v súvislosti s predmetom nájmu.

5. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na to, aby počas platnosti tejto zmluvy umiestnil na predmete nájmu svoje označenie v maximálnej veľkosti 2 m².

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájomného vzťahu neprevedie práva k predmetu nájmu na tretiu osobu. V prípade, ak by sa tak stalo, prechádzajú záväzky plynúce z tejto zmluvy na túto osobu. Ustanovenia o náhrade škody týmto nie sú dotknuté.
3. Nájomca prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky nevyhnutné na inštaláciu slnečných kolektorov. Nájomca sa zaväzuje k úhrade všetkých nákladov súvisiacich s úpravou predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety.
4. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ako aj poistiť svoju prevádzkovú činnosť na predmete nájmu.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú na predmete nájmu na základe pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
7. Drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy, ktorých náklady nepresahujú čiastku 600 EUR (šesťsto euro) ročne. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady, za predpokladu že tieto vady nezapríčinil nájomca svojou činnosťou.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
9. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o akýchkoľvek zásadných skutočnostiach:
 - i) týkajúcich sa jej vstupu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie jej konkurzu alebo na povolenie jej reštrukturalizácie,
 - ii) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie jej základných povinností z nájomného vzťahu,
 - iii) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistenia podľa bodu 4 tohto článku,
 - iv) týkajúcich sa ďalšieho trvania jej podnikateľských oprávnení na vykonávanie hlavného predmetu podnikania.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vlastníctva alebo správy v priebehu zmluvného obdobia prechádzajú všetky práva a záväzky vyplývajúce z plnenia tejto zmluvy na právneho nástupcu.

12. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, v obálke s doručenkou na adresu jej sídla, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. Zmluvné strany berú na vedomie, že bez ohľadu na skutočnosť, či adresát oznámenie prevzal alebo neprevzal za predpokladu, že s potvrdením o doručení bolo oznámenie zaslané na nižšie uvedené adresy alebo inú adresu poskytnutú podľa tejto zmluvy, za doručenie sa bude považovať:
- i) pri doručení poštou prvej triedy doporučeným listom oznámenie je považované za doručené uplynutím piateho pracovného dňa od odoslania,
 - ii) v prípade doručenia renomovanou zásielkovou službou (DHL, UPC atď.) oznámenie je považované za doručené uplynutím času, na ktorý znela požiadavka na doručenie.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená, dopĺňaná alebo upravovaná len po dosiahnutí vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán. Tieto zmeny sú účinné, len ak majú písomnú formu.
2. Spory týkajúce sa tejto zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pričom zmluvné strany sa zaväzujú neplatnú alebo neúčinnú úpravu nahradiť novým platným a účinným dojednaním, ktoré sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu nahrádzaného ustanovenia a tejto zmluvy. Do nahradenia sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu tejto zmluvy.
4. Táto zmluva má osem (8) vyhotovení, pričom prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia, zriaďovateľ štyri (4) vyhotovenia a nájomca dostane dve (2) vyhotovenia.
5. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy neupravené jej ustanoveniami sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.
7. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava dňa

Bratislava dňa

Mgr. Miroslav Cisár
prenajímateľ

Miroslav Kot
nájomca

Bratislava dňa

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

PRÍLOHA č. 5

vyjadrenie a územnoplánovacia informácia ÚHA-COL z 21.1.2025

ADRESÁT

MsÚ Žilina
Odb. právny, majetkový a VO

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
/2025-ÚHA-COL

Vybavuje

V Žiline dňa
Ing. arch. Rudolf Chodelka 21.01.2025

VEC:

územnoplánovacia informácia

K prenájmu striech a ostatných častí budov za účelom výstavby FVE

1. p. č. KN-C 8018 ZŠ Limbová – strecha
2. p. č. KN-C 7766, 7767, 7768 MŠ Trnavská - strecha
3. p. č. KN-C 7624 ZŠ Sv. Gorazda - strecha
4. p. č. 3238/1, 3242/9, 3242/8 Zimný štadión a tréningová hala - južná stena a strecha zimného štadióna, ako aj tréningovej haly ZŠ
5. p. č. 5147/1 Krytá plaváreň - južná stena, strecha
6. p. č. KN-C 2120/1 MsÚ Žilina – strecha

v k.ú. Žilina vo vlastníctve Mesta, evidovaných na LV č. 1100 vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovné

vyjadrenie:

ÚHA mesta Žilina nemá výhrady k prenájmu

V zmysle § 40, ods. 13) Zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení sa táto Územnoplánovacia informácia **nevydáva** v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a **nie je záväzným stanoviskom** podľa § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 4 a 6, § 40b a § 40c, ani záväzným stanoviskom podľa § 24.

Upozorňujeme, že k výstavbe uvedených FVE je potrebné predložiť žiadosť o vydanie záväzného stanoviska aj s príslušnou projektovou dokumentáciou na schválenie.

Zároveň k vymedzenému pozemku vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovnú

územnoplánovacia informácia:

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 9 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://zilina.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina/>.

ÚPN-M Žilina je spracovaný na základnej mape (nie na katastrálnej) v M 1:10 000, tejto mierke zodpovedá aj obsah, rozsah a podrobnosť riešenia. A teda nerieši konkrétne stavby na konkrétnych pozemkoch. Vzhľadom na podrobnosť a mierku, v ktorej je riešený sa Útvar hlavného architekta mesta Žilina vyjadruje k funkčnému využitiu územia, súčasťou ktorého je aj predmetný pozemok, nie ku jeho konkrétnemu využitiu.

Podľa kapitoly 2.18.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení sú pozemky súčasťou funkčných plôch s nasledovnými regulatívmi:

1. p. č. KN-C 8018 ZŠ Limbová súčasťou funkčnej plochy **4.16.Š/02** s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: Školy základné, alebo stredné vrátane učební, špeciálnych učební, telocvične, školskej družiny, jedálne, dielni, vonkajších ihrísk, zelene
 - doplnková funkcia: Byt školníka
 - prípustné funkcie: Zariadenia základnej občianskej vybavenosti, slúžiace výlučne prevádzke školy – maloobchod, verejné stravovanie, ale aj športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, zeleň
 - neprípustné funkcie: Bytové a rodinné domy, zariadenia občianskej vybavenosti mimo zariadení slúžiacich prevádzke školy, zariadenia výroby a služieb, garáže a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
 - typ stavebnej činnosti: Prestavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra
 - min. index ozelenenia: 0,4
 - typ zástavby: Podľa jestvujúceho stavu
2. p. č. KN-C 7766, 7767, 7768 MŠ Trnavská súčasťou funkčnej plochy **2.50.BH/01** s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: Obytná, v bytových domoch. Navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES)
 - doplnková funkcia: Zariadenia občianskej vybavenosti - maloobchodu a nezávadné služby, administratívne priestory
 - prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky - obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď.
 - neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu
 - typ stavebnej činnosti: 1+11 (0+12), 1+8 a 1+6 podl. domy podl. domy vnútorné modernizácie, dopravná a technická infraštruktúra, ostatné nadstavby aj prestavby. Možnosť nadstavby, respektíve využitia podkrovia pripustiť po individuálnom posúdení konkrétneho objektu. Rešpektovať navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu Mbk 5 – Hlboká cesta
 - min. index ozelenenia: 0,5
 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
3. p. č. KN-C 7624 ZŠ Sv. Gorazda súčasťou funkčnej plochy **2.50.BH/01** s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: Školy základné vrátane učební, špeciálnych učební, telocvične, školskej družiny, jedálne, dielni, vonkajších ihrísk, zelene
 - doplnková funkcia: Byt školníka
 - prípustné funkcie: Zariadenia základnej občianskej vybavenosti, slúžiace výlučne prevádzke školy – maloobchod, verejné stravovanie, ale aj športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, zeleň
 - neprípustné funkcie: Bytové a rodinné domy, zariadenia občianskej vybavenosti mimo zariadení slúžiacich prevádzke školy, zariadenia výroby a služieb, garáže a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
 - typ stavebnej činnosti: Prestavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra
 - min. index ozelenenia: 0,4
 - typ zástavby: Podľa jestvujúceho stavu
4. p. č. 3238/1, 3242/9, 3242/8 Zimný štadión a tréningová hala súčasťou funkčnej plochy **11.22.P/02** s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: Zmiešaná, občianska vybavenosť a zariadenia športu

- doplnková funkcia: Byty v objektoch s inou funkciou, zeleň
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, vrátane výrobných a remeselných prevádzok, zariadenia športu, byty v objektoch s inou funkciou okrem parteru objektov, dopravné a technické vybavenie a verejná zeleň
- neprípustné funkcie: Rodinné domy, bytové domy, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových zariadení výroby, hlučné, nehygienické prevádzky, prevádzky náročné na dopravu (zásobovanie, obsluha, parkovanie) a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Prestavby, modernizácie, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,4
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

5. p. č. 5147/1 Krytá plaváreň súčasťou funkčnej plochy **3.11.P/01** s nasledovnými záväznými regulatívmi:

- základná funkcia: Zmiešaná, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, nedotknuteľnosť Mestskej plavárne a jej areálu a tenisových kurtov, pamätihodnosti mesta
- doplnková funkcia: Byty v objektoch určených pre inú funkciu
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, športovo-rekreačné funkcie, (nedotknuteľná je Mestská plaváreň s areálom a tenisové kurty) odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, parky, verejná zeleň a detské ihriská. Parkovací dom.
- neprípustné funkcie: Samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Prestavby, stavebné úpravy, nadstavby, novostavby, prístavby, dopravná a technická infraštruktúra. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre Heliport FNsP Žilina. Architektonické riešenie Krytej plavárne musí preukázať výsledok architektonickej súťaže.
- min. index ozelenenia: 0,3
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou. Pamätihodnosti mesta zapísané v zozname pamätihodností mesta Žilina (ZEPM) č. 02 Krytá plaváreň; č. 03 Športová hala

6. pozemok .č. KN-C 2120/1 MsÚ Žilina súčasťou funkčnej plochy **1.01.OV/05** na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Občianska vybavenosť, administratívne zariadenia
- doplnková funkcia: Základná občianska vybavenosť, byty v objektoch určených pre inú funkciu
- prípustné funkcie: Prípúšťajú sa športové a rekreačné funkcie, dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská
- neprípustné funkcie: Výroba, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových (mimo pozemkov rodinných domov), hlučné, nehygienické prevádzky, prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parkovanie) a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Prestavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať ochranné pásmo mestskej pamiatkovej rezervácie
- min. index ozelenenia: 0,3
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

Okrem citovaných záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu sa na vymedzený pozemok vzťahujú zásady a regulatívy uvedené v Záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, viď. internetová stránka mesta, príslušné právne predpisy a STN normy.

S úctou


 IT'VAR HLAVNÉHO
 ARCHITETA
 MESTA ŽILINA
 Ing. arch. Rudolf Chodelka
 riaditeľ ÚHA

Prílohy:

orientačný priemet pozemkov do ÚPN-M Žilina v platnom znení

Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

ÚHA Žilina – spis

ÚHA Žilina – a/a

