



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 20.06.2017
dňa 27.06.2017

N Á V R H
na predaj nebytového priestoru na ulici Kúpeľná č. 10 v Bratislave
ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

JUDr. Peter Jesenský
prednosta miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-
Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti
Bratislava-Staré Mesto prerokovať
predložený návrh

Zodpovedný:

Ing. Andrea Mihaliková
vedúca oddelenia
majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Michaela Malinová
vedúca referátu majetkového

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- predchádzajúci súhlas k prevodu
vlastníctva NP
- žiadosť o kúpu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A) s c h v a ľ u j e

- 1) v súlade s § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **predaj nebytového priestoru č. 12-N900**, o celkovej výmere 107,41 m², vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Kúpeľná č. 6,8,10, Vajanského nábrežie č. 7 v Bratislave, súpisné číslo 27, na ulici Kúpeľná, číslo vchodu 10, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 232, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 6170 **spolu so zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 322/10000 a spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 322/10000 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 232**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 933 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 6170, k.ú. Staré Mesto, do podielového spoluvlastníctva:

- | | |
|--|-----------|
| a) MUDr. Dagmar Kucháriková, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/18 | |
| b) MUDr. Petra Scholtzová, bytom: Björnsonova č. 6, 811 05 Bratislava | v podiele |
| 1/36 | |
| MUDr. Michal Boko, bytom: Moyzesova č. 29, 920 41 Leopoldov | v podiele |
| 1/36 | |
| c) Mitchell Joseph Anthony, | |
| bytom: Cloonagheer Bornacoola, Co Longford, Írska republika | v podiele |
| 1/18 | |
| d) Dr. Eva Denková, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/18 | |
| e) Miroslav Grofčík, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/18 | |
| Janka Grofčíková, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | |
| f) Michal Vaverka, bytom: Janka Kráľa č. 22, 958 06 Partizánske | v podiele |
| 1/36 | |
| Mária Vaverková, bytom: Janka Kráľa č. 22, 958 06 Partizánske | v podiele |
| 1/36 | |
| g) Ján Fučík, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/18 | |
| h) Silvia Rodová, bytom: bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/18 | |
| i) Ing. Ján Balko, bytom: Jelencká 143/52, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce | v podiele |
| 1/18 | |
| j) Peter Valdner, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/36 | |
| Anna Valdnerová, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele |
| 1/36 | |

k) Rozinka Jurkovičová, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/18	v podiele
l) Ján Fučík, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/18	v podiele
m) František Dej, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/18	v podiele
n) Igor Feč, bytom: Kpt Rašu 33, 841 01 Bratislava 1/18	v podiele
o) Ing. Dušan Lukáč, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/18	v podiele
p) JUDr. Alžbeta Retzki, bytom: Hollého č. 1, 811 08 Bratislava 1/18	v podiele
r) Ing. Martin Mikuláš, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/36	v podiele
Dagmar Mikulášová, bytom: Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava 1/36	v podiele
s) BDT plus, s.r.o., so sídlom: Zohorská č.8, 841 04 Bratislava 1/18	v podiele

za cenu 2 487,51 Eur.

- 2) Kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní odo dňa podpísania Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.
- 3) V kúpnej zmluve bude zriadené záložné právo k predmetnému nebytovému priestoru a prislúchajúcemu pozemku v prospech predávajúceho na zabezpečenie peňažnej pohľadávky vo výške 12 712,49 Eur v prípade prevodu predmetného nebytového priestoru do 10 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva. Po uplynutí 10 rokov od podpísania kúpnej zmluvy, alebo vyplatením peňažnej pohľadávky predávajúci na základe žiadosti kupujúceho požiada Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor o zánik tohto záložného práva.

B) k o n š t a t u j e,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že kupujúcim sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave, ktorí sú súčasne aj nájomcom predmetného nebytového priestoru. Nebytový priestor bol dlhodobo využívaný na účel kotolne, ktorá slúžila na vykurovanie okolitých viacerých domov, ale v súčasnom období už daný účel nespĺňa. V nebytovom priestore je umiestnené technické vybavenie nevyhnutné pre riadne fungovanie bytového domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave, a aj z tohto dôvodu najúčelnejší spôsob nakladania s nehnuteľnosťou je jeho predaj vlastníkom dotknutého domu, ktorí majú zámer využívať daný priestor najmä na účel skladový a pivničný. Predmetný nebytový priestor je inak nevyužiteľný pre mestskú časť, z hľadiska nájmu príp. jeho ďalšieho iného využitia pre verejnosť nespôsobilý a nežiadúci. Cena nebytového priestoru bola stanovená vzhľadom na aktuálny technický stav priestoru, technické vybavenie priestoru, ktoré je nevyhnutnou súčasťou a potrebou pre existenciu a fungovanie bytového domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave, ako aj vzhľadom na jeho charakter, pôvod a budúce možnosti jeho využitia a účelnosti pre mestskú časť.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto má zverený do svojej správy nebytový priestor č. **12-N900**, o celkovej výmere 107,41 m², ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, nachádza sa v suteréne bytového domu Kúpeľná č. 6,8,10, Vajanského nábrežie č. 7 v Bratislave, súpisné číslo 27, na ulici Kúpeľná, číslo vchodu 10, postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 232, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 933 m², v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava-mestská časť Staré Mesto, okres: Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva č. 6170.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto schválilo uznesením č. 6/2013 zo dňa 12.2.2013 nájom dotknutého nebytového priestoru ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto uzatvorila v súlade s vyššie uvedeným uznesením s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave, v zastúpení ich správcovskou spoločnosťou, Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 55/2013 zo dňa 22.3.2013 (ďalej len „nájomná zmluva“). Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Nájomca je oprávnený využívať dotknutý nebytový priestor na účel sklad, pivničné priestory. Výška nájomného je stanovená na sumu 751,87 Eur/rok t.j. 0,58 Eur/m²/mesiac.

Nájomca predmetného nebytového priestoru t.j. vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave požiadali o prevod vlastníctva priestoru už v roku 2013. Už v tom čase, mestská časť Bratislava-Staré Mesto nechala vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu na ulici Kúpeľná č. 10 ako nájomca dotknutého nebytového priestoru **vyjadrili nesúhlas** s jeho odkúpením za cenu určenú znaleckým posudkom. Podľa ich názoru, cena nehnuteľnosti bola vysoká (pozn. cena nehnuteľnosti bola stanovená v tom čase na sumu 11 169,44 Eur, z toho cena nebytového priestoru bola 2 930,34 Eur a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku bola 8 239,10 Eur).

Nájomca namietal najmä skutočnosť, že ide o priestor kotolne, ktorý mal byť v čase realizácie „prvoprevodu“ bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (t.j. približne obdobie rokov 1998-1999) zahrnutý do spoločných častí a zariadení domu (§2 ods. 5 z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto aj na základe a v súlade s vyžiadaným stanoviskom od Hlavného mesta SR Bratislavy a po prešetrení danej situácie má za to, že pri realizácii „prvoprevodu“ bytov v dome **nepochybila**. V zmysle § 2 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí „*Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.*“

Dotknutý nebytový priestor – kotolňa nevykurovala výlučne len dom na ulici Kúpeľná č. 6,8,10, Vajanského nábr. č. 7 v Bratislave, súpisné číslo 27, ale vykurovala aj viacero ďalších domov v tejto lokalite napr. dom na ul. Medená č. 4 a dom na ul. Kúpeľná č. 4 v Bratislave.

To znamená, kotolňa neslúžila na vykurovanie výlučne len jednému domu, ale viacerým, a teda sa nepovažovala za spoločné zariadenie domu a nemohlo dôjsť ani k jej prevodu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave. Nebytový priestor zostal vo vlastníctve pôvodného majiteľa (t.j. hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto).

Dňa 1.10.2014, 11.5.2015, 13.8.2015, 30.12.2015 a 12.12.2016 nájomca podal opakované žiadosti o prevod vlastníctva, v ktorých žiadal právne, technicky a administratívne zabezpečiť vrátenie dotknutého nebytového priestoru do spoločných častí a zariadení domu alebo odkúpiť predmet nájmu **za symbolickú cenu.**

Prevod vlastníctva nebytového priestoru

Prevod vlastníctva nebytového priestoru sa realizuje v súlade s ustanovením § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého platí: „*Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí.*“

Kupujúci je nájomcom nebytového priestoru a v danom prípade platí, že kupujúcim sú súčasne všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave.

Podľa §17 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí: „*Cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva pozemku zastavaného domom a cena príľahlého pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.*“

Podľa §10 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov ako vyplýva z neskorších zmien a doplnení (ďalej len „nariadenie“) „*Minimálna cena nebytového priestoru okrem ateliérov a garáží je najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu*“ (t.j. znaleckým posudkom). Osobitným predpisom je vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto zadala vypracovať aktuálny znalecký posudok aj v roku 2015. Dňa 20.12.2015 bol vypracovaný Znalecký posudok č. 76/2015, ktorým bola určená všeobecná hodnota nebytového priestoru na sumu **15.200,- Eur** (z toho cena nebytového priestoru bola určená na sumu 3 396,19 Eur a cena spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku bola stanovená na sumu 11 791,42 Eur).

Komisia pre nakladanie s majetkom a financie na svojom zasadnutí konanom dňa 25.1.2017 prijala uznesenie č. 15/2017, na základe ktorého požiadala starostu o vypracovanie a zaslanie žiadosti o udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu vlastníctva nebytového priestoru primátora hl. mesta SR Bratislavy. Komisia vyjadrila súhlas s realizáciou prevodu vlastníctva **za symbolickú cenu t.j. za cenu nižšiu ako určil znalecký posudok.** Aj z tohto dôvodu komisia odporučila následne prerokovať a schváliť predaj nebytového priestoru v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto má záujem vyhovieť žiadateľovi t.j. vlastníkom bytov a nebytových priestorov domu Kúpeľná č. 10 v Bratislave, a to aj z dôvodu, že **nebytový priestor je v súčasnom období pre mestskú časť inak nevyužitelný.**

V minulosti, predmetný nebytový priestor užívala v súlade s nájomnou zmluvou spoločnosť TERMMING, a.s. za účelom prevádzky kotolne, prostredníctvom ktorej zabezpečovala dodávku tepla pre viaceré bytové domy v okolí (Kúpeľná č. 10, Kúpeľná č. 6, Kúpeľná č. 8, Kúpeľná č. 4 a

pod.) Nájom nebytového priestoru bol ukončený v roku 2012, a to najmä z dôvodu, že všetky spomenuté bytové domy si vybudovali vlastné kotolne.

V nebytovom priestore sa nachádza hlavný uzáver vody, regulátor tlaku plynu, fakturačný vodomer pre dom, prívod elektrickej energie, telekomunikačné príruby a podobne. Ide teda o technické veci nevyhnutné pre fungovanie bytového domu Kúpeľná č.10 v Bratislave.

Nájomca nebytového priestoru má záujem v budúcnosti daný priestor využívať najmä na účely skladu, nakoľko vlastníci domu Kúpeľná č. 10 nemajú k dispozícii žiadne pivničné priestory.

Ďalej uvádzame, že nebytový priestor č. 12-N900 o celkovej výmere 107,41 m² je posledným priestorom vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto nachádzajúci sa v bytovom dome na ul. Kúpeľná č. 6,8,10, Vajanského nábr.č. 7 v Bratislave.

Hlavné mesto SR Bratislava, aj na základe poznania podrobnej genézy vývoja prípadu a faktov v danej veci, vyjadrilo písomný súhlas k prevodu vlastníctva nebytového priestoru za cenu nižšiu ako určil znalecký posudok, ale len za splnenia nasledovných podmienok:

- kúpna cena bola stanovená na sumu minimálne **2 487,51 Eur**
- prevod vlastníctva nebytového priestoru bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších predpisov
- kúpna cena bude zaplatená do 30 dní odo dňa podpísania Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru
- v kúpnej zmluve bude zriadené záložné právo k predmetnému nebytovému priestoru a prislúchajúcemu pozemku v prospech predávajúceho na zabezpečenie peňažnej pohľadávky vo výške 12 712,49 Eur v prípade prevodu predmetného nebytového priestoru do 10 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva. Po uplynutí 10 rokov od podpísania kúpnej zmluvy, alebo vyplatením peňažnej pohľadávky predávajúci na základe žiadosti kupujúceho požiada Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor o zánik tohto záložného práva.

Predchádzajúci súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva bol doručený dňa 25.4.2017. Súhlas bol udelený s platnosťou do **28.2.2017**.

Predaj nebytového priestoru sa schvaľuje ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Pri prevode vlastníctva majetku obce ako prípad hodný osobitného zreteľa rozhoduje miestne zastupiteľstvo **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre nakladanie s majetkom a financie dňa 7.6.2017.



JUDr. Ivo Nesrovnal

primátor

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY

BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD	
MESTSKEJ ČASTI	
BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	25-04-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	18496/2018
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

RE 97633243

Bratislava

20. marca 2017

Č.j. : MAGS-SSN-37667/17 - 90910

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. 2992/6962/2017/MAJ/Mal, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru a prislúchajúceho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, udeľujem podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru č. 12-N900, suterén, o výmere podlahovej plochy 107,41 m², v bytovom dome Kúpeľná č. 6, 8, 10, Vajanského nábrežie č. 7 súpisné číslo 27 v Bratislave, na ulici Kúpeľná, číslo vchodu 10, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 232, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6170 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 322/10000 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 322/10000 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 232, o výmere 933 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6170 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti

Bratislava – Staré Mesto. Súhlas na prevod udeľujem v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona NR SR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, do podielového spoluvlastníctva nájomcov nebytového priestoru:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1/ MUDr. Dagmar Kucháriková, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 2/ MUDr. Petra Scholtzová, bytom Björnsonova č. 6, 811 05 Bratislava
MUDr. Michal Beko, bytom Moyzesova č. 29, 920 41 Leopoldov | v podiele 1/36,
v podiele 1/36, |
| 3/ Mitchel Joseph Anthony,
bytom Cloonagheer Bornacoola, Co.Longford, Írska republika | v podiele 1/18 |
| 4/ Miroslav Grofčík a Janka Grofčíková,
bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 5/ Dr. Eva Denková, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 6/ Michal Vaverka, bytom Janka Kráľa č. 22, 958 06 Partizánske
Mária Vaverková, bytom Janka Kráľa č. 22, 958 06 Partizánske | v podiele 1/36,
v podiele 1/36, |
| 7/ Ján Fučík, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 8/ Silvia Rodová, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 9/ Ing. Ján Balko, bytom Jelencká č. 143/52, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce | v podiele 1/18, |
| 10/ Anna Valdnerová, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava
Ing. Rudolf Valdner, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/36,
v podiele 1/36, |
| 11/ Rozinka Jurkovičová, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 12/ Ing. Ján Fučík, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 13/ František Dej, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 14/ Igor Feč, bytom Kpt. Rašu č. 33, 841 01 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 15/ Dagmar Mikulášová, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava
Ing. Martin Mikuláš, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/36,
v podiele 1/36, |
| 16/ Ing. Dušan Lukáč, bytom Kúpeľná č. 10, 811 02 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 17/ JUDr. Alžbeta Retzki, bytom Hollého č. 1, 811 08 Bratislava | v podiele 1/18, |
| 18/ BDT plus, spol. s r. o. , so sídlom Zohorská 8, 841 04 Bratislava | v podiele 1/18, |

za cenu minimálne 2.487,51 €.

Súhlas udeľujem do 28.02.2018 s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislavy v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcim,
- v kúpnej zmluve bude zriadené záložné právo k predmetnému nebytovému priestoru a prislúchajúcemu pozemku v prospech predávajúceho na zabezpečenie peňažnej pohľadávky vo výške 12.712,49 € v prípade prevodu predmetného nebytového priestoru do 10 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva. Po uplynutí 10 rokov od podpísania tejto zmluvy, alebo vyplatením peňažnej pohľadávky predávajúci na základe žiadosti kupujúceho požiada Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor o zánik záložného práva uvedeného v tomto odseku.

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážený pán
Mgr. Radoslav Štefčík
starosta mestskej časti
Bratislava – Staré Mesto

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Kúpeľná 10, 81102 Bratislava 1

**Mestská časť Bratislava – Staré mesto
Vajanského nábr. 3
814 21 Bratislava 1**

MIESTNY ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	12-12-2016
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	54690
PRÍLOHY:	4
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

Bratislava 12.12.2016

Vec: Žiadosť o predaj nebytového priestoru č.12-N900 za symbolickú cenu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu Kúpeľná 27/10, 81102 Bratislava 1 žiadame o

prevod vlastníctva nebytového priestoru č.12-N900 – predaj za symbolickú cenu ako prípad hodný osobitného zreteľa

podľa ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, nachádzajúceho sa v suteréne obytného domu na Kúpeľnej ulici č. 27/10, 81102 Bratislava 1. Tento priestor v obytnom dome Kúpeľnej 27/10, 81102 Bratislava 1, je jediným priestorom, ktorý vlastní Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava – mestská časť Bratislava Staré mesto, Vajanského nábr. 3.

Predmetný nebytový priestor č. 12-N900 v súčasnosti máme v nájme na základe „Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.55/2013“ za účelom užívania ako sklad a pivničné priestory. Povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy si riadne plníme.

Dôvody našej žiadosti:

Bytový dom na Kúpeľnej ulici číslo 27/6,8,10 (pôvodne 27/A,B,C) v Bratislave bol postavený v predvojnovom období. Hneď v počiatkoch jeho funkčnosti boli spoločné priestory, dnes vedené ako nebytový priestor číslo 12-N900, využívané na kotolňu v tom čase ešte na pevné palivo, ktorá slúžila iba pre účely tohoto jediného domu, ktorý vykurovala. V danom priestore boli inštalované hlavné uzávery plynu, vody aj elektriny, teda všetky potrebné médiá na chod domu.

Až v povojnovom období boli vybudované domy dnes vedené pod adresou Kúpeľná 4 a Medená 4.

V období rokov 1960-1962 bolo vtedajším Národným výborom rozhodnuté, že nové domy budú vykurované dočasným napojením sa na existujúcu kotolňu v dome Kúpeľná 6,8,10 (archívne záznamy na Miestnom úrade, resp. Magistráte mesta Bratislava). Tým došlo k tomu, že kotolňa umiestnená v spoločných priestoroch domu Kúpeľná 6,8,10, začala vykurovať uvedené tri domy.

V komplexe obytného domu Kúpeľná 6,8 a 10 a Vajanského nábr. 7, súpisné číslo 27, zapísaného na LV č. 6170 bol podľa ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov realizovaný predaj bytov a nebytových priestorov.

Uvedený suterénny priestor bol v tom čase vyčlenený z predaja bytov a nebytových priestorov obytného domu. Týmto spôsobom boli budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov na Kúpeľnej 10 ukrátení o tento priestor vo výmere 107,41 m², čím neboli naplnené ich požiadavky na pričlenenie pivničných priestorov k bytom. Na rozdiel od tejto

skutočnosti mali vlastníci bytov a nebytových priestorov Kúpeľná 6 a 8 výhodu, že obdržali automaticky všetky suterénne priestory pod svojimi bytmi vrátane samostatných pivničiek, ktoré však na Kúpeľnej 10 nikdy neboli vytvorené. Nákras suterénnych priestorov Kúpeľná 6,8 a 10 je v prílohe č.1.

Nebytový priestor č. 12-N900, pôvodne ako spoločný priestor domu, využívaný na účely kotolne pre tento bytový dom, bol zapísaný do Katastra nehnuteľností ako nebytový priestor č.12-N900 až na základe žiadosti o zápis zo dňa 31.07.2001.

Následne táto domová kotolňa bola bez vedomia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prenajatá spoločnosti Terming, a.s. na účely vykurovania napriek tomu, že všetky základné spoločné zariadenia (hlavný uzáver vody, hlavný uzáver plynu, hlavný prívod elektrickej energie, domové kanalizačné vyústenie a ostatné médiá) boli bez umožnenia prístupu vlastníkov bytov a nebytových priestorov k nim. Problémy sa vyskytli najmä v kritických situáciách – haváriách, ako boli prasknuté rozvody vody, úniky plynu a pod., keď nebol umožnený prístup k hlavným uzáverom.

V období roku 2010 sa všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov Kúpeľná 6,8,10, Kúpeľná 4 a Medená 4 rozhodli ukončiť vykurovanie prostredníctvom Terming, a.s. a zriadiť si individuálne vykurovanie aj za cenu, že sme museli zaplatiť 12.000,- €, ako poplatok za predčasné ukončenie zmluvných podmienok, vyplývajúci zo zákona.

Toto rozhodnutie sa naplnilo v roku 2011, kedy aj spoločnosť Terming, a.s. demontovala a odniesla svoje zariadenia a opustila dané priestory, ktoré zanechala v dezolátnom stave (na ukážku prikkladáme fotodokumentáciu – príloha č.2) a nevykonala žiadne úkony na vrátenie priestorov do pôvodného stavu. Predmetný priestor je v úplne nevyhovujúcom stave pre bežné užívanie. Začali sme s jeho náročnou repasiou. Do priestoru zateká cez prehrdzavené kryty z chodníka nad ním. Má niekoľko neuzatvárateľných otvorov, ktoré vznikli v dôsledku demontáže zariadení Termingu a.s., umiestnených v nebytovom priestore.

Obdobne v dezolátnom stave sa nachádza aj chodník nad týmto priestorom práve vinou spoločnosti, ktorá kotolňu prevádzkovala, kde vznikli nebezpečné diery rozbitím sklobetónu ako i osadenými odvetrávacími šachtami (fotodokumentácia – príloha č.3). Keďže vlastník priestoru t.j. Hlavné mesto Bratislava v správe Mestská časť Bratislava Staré Mesto neprejavil žiadnu ochotu odstránenia týchto nebezpečných závad, museli sme my, ako spoluzodpovední za prechod chodcov po chodníku, predísť nebezpečenstvu úrazu a zabezpečiť aspoň provizórnym prekrytím jeho schodnosť ryhovanými plechmi vo vlastnej réžii.

Na nápravu uvedených závad v exteriéri, ako i na nápravu devastovaného priestoru v interiéri, je podľa predbežného odborného odhadu stavebných spoločností, s ktorými sme konzultovali možnosť opravy poškodených častí domu (okrem iného – chodník, svetlíky, sklobetón, hrdzavé kryty) a nebytového priestoru potrebných minimálne 20.000,- €.

Ako sme už uviedli, súčasný vlastník Hlavné mesto Bratislava v správe Mestská časť Bratislava Staré Mesto, nemá záujem urobiť nápravu a opravu svojho majetku, v dôsledku čoho prichádza postupne aj k poškodzovaniu majetku ostatných vlastníkov bytového domu.

Po prevode vlastníctva priestoru na spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov Kúpeľná 10 sme pripravení investovať do tohto „nášho“ priestoru - interiér aj exteriér, potrebné prostriedky.

Realizácia uvedeného prevodu vlastníctva je podľa ustanovení :

- Zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 v znení neskorších zmien
- Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Pravidiel nakladania s nehnuteľným majetkom.

Z uvedených dôvodov vyplýva, že naša požiadavka o prevod vlastníctva nebytového priestoru č.12-N900 - predaj za symbolickú cenu ako prípad hodný osobitného zreteľa, je oprávnená a žiadame o:

prevod vlastníctva nebytového priestoru č.12-N900 – predaj za symbolickú cenu ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Ďakujeme.

S úctou

Ing. Viliam Denko

Ing. Martin Mikuláš

Prílohy: 1. Náčrt suterénnych priestorov Kúpeľná 6,8 a 10
2. Fotodokumentácia interiéru
3. Fotodokumentácia exteriéru
4. LV 6170 čiastočný

Poverená osoba zastupovaním:

Ing. Martin Mikuláš

Kúpeľná 27/10, 81102 Bratislava 1

tel.: 0908 112 360, e-mail: mmikulas@centrum.sk

Cco:

JUDr. Ivo Nesrovnal

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne námestie 1

P.-O. Box 192

81499 Bratislava

Mestská časť Bratislava Staré Mesto

Poslanci - Komisia pre nakladanie s majetkom a financie (KONA)

Mgr. Martina Uličná – predseda komisie

Mgr. Ondrej Dostál – člen komisie

Ing. Arch. Martin Gajdoš – člen komisie

PhDr. Štefan Holčík – člen komisie

Ing. Miroslav Kollár MHA – člen komisie

PaedDr. Barbora Oráčová PhD. – člen komisie

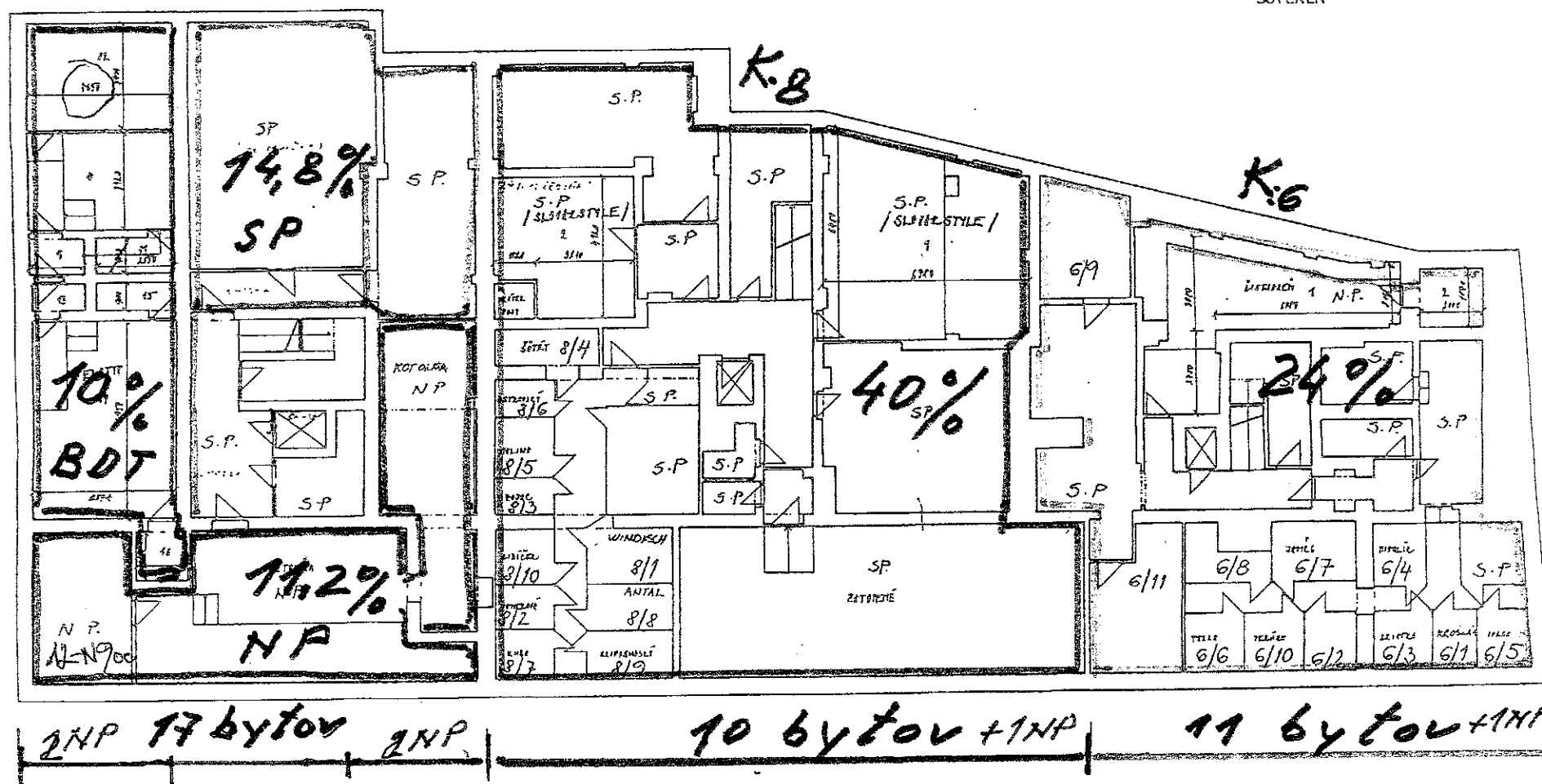
Ing. Jana Španková – člen komisie

Ing. Kristián Straka – člen komisie

MUDr. Peter Tatár – člen komisie

Ing. Tomáš Ziegler – člen komisie

K.10

KÚPEĽNÁ 10,8,6
SUTERÉN

Poznámka: Príslušný obostavaný priestor vyjadrený v %

BDT - Blue Danube Tours s.r.o.

SP - Správny priestor

NP - Následný priestor