



Materiál

na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 19.05.2020

dňa 26.05.2020

N Á V R H
na prevod vlastníctva nebytového priestoru
na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením 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. Martina Hrnčiarová
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Kristína Majvitorová
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- výpis z ORSR
- predchádzajúci súhlas primátora
k prevodu vlastníctva
- uplatneniu nároku nájomcu na
kompenzáciu

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

v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa prevod** nebytového priestoru č. 3–NP11 o celkovej výmere 263,90 m² vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa na prízemí a v suteréne bytového domu Grösslingová č. 6, 8 v Bratislave, súpisné číslo 2479, na ulici Grösslingová, číslo vchodu 6, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parc. č. 8900/1 s výmerou 1197 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 646/10000 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 646/10000 na pozemkoch parcela registra „C“ parc. č. 8900/1 a parc. č. 8900/15, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 5674 a 6895, do vlastníctva spoločnosti

ABRIK, spol. s r. o., so sídlom Grösslingová č. 6-8, 811 09 Bratislava, IČO 17 313 252

za cenu 337 874,47 Eur

s podmienkami:

- kupujúci podpíše zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru v lehote 60 dní od prijatia uznesenia, v opačnom prípade toto uznesenie stratí platnosť
- kúpna cena bude uhradená jednorazovo najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcim
- kupujúci si nebude uplatňovať akékoľvek nároky, ktoré by akýmkoľvek spôsobom súviseli s užívaním a/alebo kupujúcim vykonanou rekonštrukciou predmetného nebytového priestoru.

B) k o n š t a t u j e,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že:

- žiadateľ o kúpu, ako nájomca predmetného nebytového priestoru, na vlastné náklady realizoval rozsiahlu rekonštrukciu nebytového priestoru pričom vynaložil náklady vo výške 275 612,56 EUR, z ktorých mestská časť ako prenajímateľ akceptovala 220 454,67 EUR, čím zhodnotil majetok obce
- vlastníci bytov a nebytových priestorov pripravujú rozsiahlu rekonštrukciu bytového domu vo výške minimálne 970 000 EUR, ktorá má byť financovaná prostredníctvom komerčného úveru, z čoho vyplýva reálny predpoklad podstatného navýšenia príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv aj pre mestskú časť.
- predmetný nebytový priestor je jediným priestorom nachádzajúcim sa v bytovom dome, ktorý je v správe mestskej časti, mestská časť preto nemá reálnu možnosť ovplyvniť hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri rozhodovaní o veciach týkajúcich sa rekonštrukcie domu, prípadne iných zásadných rozhodnutiach.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) má zverený do správy nebytový priestor č. 3–NP11 s výmerou 263,90 m² vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajúci sa na prízemí a v suteréne bytového domu Grösslingová č. 6, 8 v Bratislave (ďalej len „nebytový priestor“), súpisné číslo 2479, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parc. č. 8900/1 s výmerou 1197 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria s prísluhou parcelou č. 8900/15, v katastrálnom území Staré Mesto, vedené v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5674 a 6895, okres: Bratislava I, obec: m.č. BA-Staré Mesto.

I.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto uznesením č. 179/2017 zo dňa 14.12.2017 schválilo (i) nájom nebytového priestoru pre spoločnosť ABRIK, spol. s r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a (ii) uzavretie Dohody o urovnaní a vysporiadaní s tým súvisiacich vzťahov medzi mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a spoločnosťou Smart factory s. r. o. (t.j. predchádzajúcim nájomcom nebytového priestoru) za účasti spoločnosti ABRIK, spol. s r.o.

Mestská časť uzatvorila v súlade s vyššie uvedeným uznesením Dohodu č. 547/2017 o urovnaní a vysporiadaní s tým súvisiacich vzťahov (ďalej len „Dohoda o urovnaní“) so spoločnosťou Smart factory s.r.o. za účasti ABRIK, spol. s r.o., predmetom ktorej bolo urovanie vzájomných sporných nárokov vyplývajúcich z nájomného vzťahu so spoločnosťou Smart factory, s.r.o., užívania nebytového priestoru a následných súdnych konaní (spor o neplatnosť výpovede nájmu nebytového priestoru, spor o vypratanie nebytového priestoru, žaloba na plnenie vo výške istiny 67.000,- EUR titulom zhodnotenia predmetu nájmu), ustálenie výšky a spôsobu vysporiadania a vyplatenia náhrady, vrátane stanovenia podmienok budúcej nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru pre spoločnosť ABRIK spol. s r.o.

Mestská časť sa v súlade s Dohodou o urovnaní zaviazala vyplatiť spoločnosti Smart factory, s.r.o. finančnú kompenzáciu za vysporiadanie vo výške 63.000, - Eur prostredníctvom a za účasti spoločnosti ABRIK, spol. s r.o.

II.

Na základe naplnenia ustanovení Dohody o urovnaní prišlo k ukončeniu všetkých súdnych sporov a odovzdaniu nebytových priestorov mestskej časti. Následne mestská časť uzatvorila so spoločnosťou ABRIK, spol. s r.o., (ďalej len „nájomca“) Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 10/2018 zo dňa 20.12.2017 (ďalej len „Nájomná zmluva“), na dobu neurčitú, pričom nájomca je oprávnený priestory užívať na kancelárske a administratívne účely. Výška nájomného je stanovená na sumu 6,00 Eur/m²/mesiac t.j. 1 583,40 Eur/mesiac, a teda celková výška nájomného je 19 000,80 Eur/rok. Z dôvodu nevyhnutnosti realizovať rekonštrukciu nebytového priestoru, mestská časť ako prenajímateľ poskytla nájomcovi zľavu na nájomnom na obdobie

prvých štyroch mesiacov nájmu, v súlade s článkom 23 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „zásady hospodárenia“), t. j. nájomca uhrádzal v tomto období nájomné vo výške 0,50 Eur/ m²/mesiac, teda 131,95 Eur/mesiac.

V zmysle Čl. VII ods.7.5 Nájomnej zmluvy platí, že „Predpokladaný odhad nákladov na rekonštrukciu v zmysle bodu 7.2 tohto článku predstavuje sumu vo výške 15.000 - 20.000,- EUR s DPH, pričom nájomca je povinný v lehote do 45 dní od podpisu tejto zmluvy resp. pred započatím prác na rekonštrukcii (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr) predložiť prenájomateľovi špecifikáciu rozsahu a charakteru plánovaných úprav a zmien spolu aktualizovaným rozpočtom nákladov na rekonštrukciu nebytového priestoru, vypracovaným na základe reálnych zistení nájomcu po prevzatí nebytového priestoru. V prípade, ak nájomca počas lehoty 45 dní zistí, že náklady na potrebnú rekonštrukciu nebytového priestoru sú podstatne vyššie ako odhadovaný rozpočet podľa tohto bodu zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú rokovať o spôsobe kompenzácie týchto nákladov. Nájomca berie na vedomie, že akákoľvek kompenzácia nad rámec Čl. 23 Zásad hospodárenia podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom“.

V nadväznosti na vyššie uvedené, ako aj na Čl. VII Nájomnej zmluvy týkajúci sa rekonštrukcie nebytového priestoru, nájomca vykonal po jeho fyzickom prevzatí priestoru hĺbkový a zodpovedný technický rozbor aktuálneho technického stavu, resp. potreby nevyhnutnej investície do nebytového priestoru a predložil mestskej časti výkresy a plány pôvodného stavu nebytového priestoru, fotografie stavu nebytového priestoru, predpokladaný rozpočet nákladov na generálnu rekonštrukciu, rozpočet nákladov na potrebné zariadenie, výkresy a plány plánovaného stavu po rekonštrukcii nebytového priestoru, vizualizácie plánovaného stavu po rekonštrukcii nebytového priestoru, z ktorých vyplynulo, že predpokladané náklady na rekonštrukciu dosiahnu minimálne 169 489,- Eur.

Dňa 18.05.2018 nájomca písomne oznámil začatie rekonštrukcie nebytového priestoru a predložil plánovaný časový harmonogram realizácie prác. Počas realizácie rekonštrukcie zástupcovia mestskej časti priebežne vykonávali kontrolu priebehu rekonštrukcie a vykonávaných prác a intenzívne komunikovali s nájomcom. Po ukončení rekonštrukcie nájomca predložil doklady preukazujúce finančné náklady vynaložené na vykonanie rekonštrukcie z ktorých bolo preukázané, že nájomca na rekonštrukciu vynaložil náklady v celkovej výške **275 612,56 Eur s DPH**.

Nájomca postupoval pri realizácii rekonštrukčných prác v nebytovom priestore v súlade s ustanoveniami Zmluvy o nájme a v súlade s platnými právnymi predpismi. Majetkové oddelenie predložené doklady podrobne posúdilo, kladúc dôraz na postup prác z technického hľadiska, na vhodnosti a primeranosti použitého materiálu, vybavenie priestoru z hľadiska jeho kvality, účinnosti, efektivity, jeho nevyhnutnej potreby ako aj jednotkovej ceny vzhľadom na aktuálne trhové podmienky. Na základe tohto posúdenia bola vyhodnotená mestskou časťou akceptovateľná výška nákladov vynaložených na rekonštrukciu v sume **220 454,67 Eur**.

IV.

Na rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 05.11.2019 bol predložený, na základe žiadosti nájomcu, návrh na prevod vlastníctva nebytového priestoru na ulici Grösslingová 6 do vlastníctva nájomcu.

Na určenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch bol vypracovaný znalecký posudok č. 38/2018 zo dňa 26.03.2018, vypracovaný Ing. Miloslavom Ilavským, PhD. (t. j. pred realizáciou rekonštrukcie nebytového priestoru).

Podľa znaleckého posudku, všeobecná hodnota nebytového priestoru je 284 473,12 Eur a všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 646/10000 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 8900/1 a parcela č. 8900/15 v katastrálnom území Staré Mesto je 53 401,35 Eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti spolu je **337 874,47 Eur**.

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy udelil predchádzajúci súhlas k prevodu vlastníctva nebytového priestoru listom doručeným dňa 13.06.2019 za cenu min. 337 874,47 Eur s podmienkou, že v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy kupujúcim

Návrh na predaj nebytového priestoru na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 05.11.2019 nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia.

V.

Dňa 15.11.2019 bolo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručené *Uplatnenie nároku a určenie spôsobu kompenzácie nákladov nájomcu nebytového priestoru* v ktorom spoločnosť ABRÍK spol s r.o. navrhuje vysporiadanie predmetných vzťahov **(i)** zaplatením uznaného nároku na rekonštrukciu vo výške 220.454,67,- Eur prípadne **(ii)** prehodnotením žiadosti nájomcu o odkúpenie nebytového priestoru zo strany mestskej časti za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom.

(i)

Podľa ustanovenia čl. VII ods.7.5 Nájomnej zmluvy: *„Nájomca berie na vedomie, že akákoľvek kompenzácia nad rámec čl. 23 Zásad hospodárenia podlieha schváleniu miestneho zastupiteľstva.“*

Podľa ustanovenia bodov 2. a 3. Čl. 23 Zásad hospodárenia *„ Počas vykonávania zmien predmetu nájmu, najdlhšie však po dobu prvých 4 mesiacov trvania nájmu; prípadne 4 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pokiaľ sa bude jednať o taký rozsah alebo charakter zmien, ktoré je možné vykonať len na základe právoplatného stavebného povolenia, v takomto prípade však najviac po dobu 7 mesiacov od vzniku nájmu, bude nájomca platiť zvýhodnené nájomné 0,50 EUR/m2/mesiac. Rozdiel medzi sumou dohodnutého riadneho nájomného a sumou zvýhodneného nájomného podľa tohto článku zásad hospodárenia bude predstavovať paušálnu náhradu vynaložených nákladov.“*

Z hľadiska riešenia investícií do cudzej nehnuteľnosti je podstatné aj

ust § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník podľa ktorého *„Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.“*

ust. § 669 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník podľa ktorého *„Ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.“*

(ii)

S poukazom na uvedené v predchádzajúcich bodoch dôvodovej správy sa opätovne predkladá návrh na prevod nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu a to aj s poukazom na skutočnosť, že aktuálna situácia spôsobená prijímaním opatrení, ktorých cieľom je zabrániť šíreniu ochorenia COVID-19 bude mať reálny negatívny dopad na príjmovú časť rozpočtu mestskej časti. Na základe tejto skutočnosti bude predaj majetku jedným zo spôsobov ako tento výpadok zmierniť.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE

Slovensky  |  English**Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I**

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 904/B

Obchodné meno:	ABRIK, spol.s.r.o.	(od: 29.05.1991)
Sídlo:	Grösslingova 6-8 Bratislava 811 09	(od: 21.04.2009)
	Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 29.05.1991 do: 20.04.2009)
IČO:	17 313 252	(od: 29.05.1991)
Deň zápisu:	29.05.1991	(od: 29.05.1991)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 29.05.1991)
Predmet činnosti:	sprostredkovanie, nákup a predaj tovaru v rozsahu voľnej živnosti	(od: 03.06.1993)
	prenájom priestorov	(od: 03.06.1993)
	usporiadavanie výstav tovaru	(od: 03.06.1993)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti nakladania s odpadmi	(od: 03.06.1993)
	poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve	(od: 21.04.2009)
	pestovanie, spracovanie a obchodovanie s chránenými rastlinami	(od: 21.04.2009)
	poskytovanie služieb v lestníctve a poľovníctve	(od: 21.04.2009)
	poskytovanie služieb v rybárstve	(od: 21.04.2009)
	výroba kaučuku	(od: 21.04.2009)
	výroba komunikačných zariadení, spotrebnej elektroniky, počítačov akancelárskych strojov	(od: 21.04.2009)
	oprava a údržba potrieb pre domácnosť, športových potrieb a výrobkov jemnej mechaniky	(od: 21.04.2009)
	nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla	(od: 21.04.2009)
	skladovanie	(od: 21.04.2009)
	počítačové služby	(od: 21.04.2009)
	administratívne služby	(od: 21.04.2009)
	činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 21.04.2009)
	vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti	(od: 21.04.2009)
	reklamné a marketingové služby	(od: 21.04.2009)
	ozvučovanie kultúrnych a spoločenských podujatí	(od: 21.04.2009)
	projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení	(od: 21.04.2009)
	obchodná činnosť so zameraním na vnútorný a zahraničný trh s tovarom všetkého druhu okrem takého na obchodovanie s ktorým sa vyžaduje špeciálne povolenie	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	usporiadavanie výstav, spoločenských, hudobných, umeleckých a iných kultúrnych podujatí	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	prenájom výstavných, obchodných, skladovacích, športových, výrobných a iných priestorov	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)

	sprostredkovateľská činnosť	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	zúžitkovanie druhotných surovín v rámci svojho ekologického programu	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
Spoločníci:	<u>Dominik Brichta</u> Vrchná 3 Bratislava 811 02	(od: 21.04.2009)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Vrchná 3 Bratislava	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
Výška vkladu každého spoločníka:	Dominik Brichta Vklad: 6 638,78 EUR Splatené: 6 638,78 EUR	(od: 21.04.2009)
	JUDr. Tatiana Brichtová Vklad: 67 000 Sk	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	Ing. Miroslav Kráľ Vklad: 33 000 Sk	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	JUDr. Tatiana Brichtová Vklad: 50 000 Sk	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. Miroslav Kráľ Vklad: 50 000 Sk	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	JUDr. Tatiana Brichtová Vklad: 100 000 Sk Splatené: 100 000 Sk	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
	Ing. Miroslav Kráľ Vklad: 100 000 Sk Splatené: 100 000 Sk	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 03.06.1993)
	konatelia	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	<u>Dominik Brichta</u> Vrchná 3 Bratislava 811 02 Vznik funkcie: 19.03.2009	(od: 21.04.2009)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992 Skončenie funkcie: 18.03.2009	(od: 21.04.2009 do: 20.04.2009)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Slávičie údolie 17 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992 Skončenie funkcie: 18.03.2009	(od: 21.04.2009 do: 20.04.2009)
	Ing. <u>Miroslav Kráľ</u> Mikulášska 11 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
	JUDr. <u>Tatiana Brichtová</u> Slávičie údolie 17 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
Konanle menom spoločnosti:	Menom spoločnosti koná a spolnosť zastupuje konateľ samostatne.	(od: 21.04.2009)
	Menom spoločnosti konajú konatelia, každý samostatne.	(od: 03.06.1993 do: 20.04.2009)

Zastupovať spoločnosť budú riaditelia: JUDr. Tatiana Brichtová, Ing. Miroslav Kráľ. Riaditelia majú právo podpisovať právne akty spoločnosti každý samostatne. Podpisovanie za spoločnosť sa deje tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti pripojá svoj podpis všetci členovia správnej rady, prípadne jeden z nich, alebo niekoľko členov správnej rady pokiaľ boli na to správnou radou splnomocnení, alebo riaditeľa, alebo prokuristu so samostatnou prokúrou. Prokurista podpisuje vždy s dodatkom označujúcim prokúru.

(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)

Základné imanie:

6 638,78 EUR Rozsah splatenia: 6 638,78 EUR

(od: 21.04.2009)

200 000 Sk Rozsah splatenia: 200 000 Sk

(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)

100 000 Sk

(od: 29.05.1991 do: 04.02.2003)

Ďalšie právne skutočnosti:

Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 29.5.1991 podľa § 106a ods. 1 a § 106n ods. 1 Zák.č. 103/1990 Zb. ktorým sa mení a dopĺňa Hospodársky zákonník. Starý spis: S.r.o. 1586

(od: 29.05.1991)

Spoločenská zmluva bola zmenená v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. dňa 21. 12. 1992. Starý spis: S.r.o. 1586

(od: 03.06.1993)

Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 19.12.2002, dodatok č. 2 k spoločenskej zmluve zo dňa 19.12.2002.


(od: 05.02.2003)

Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 18.3.2009. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 19.3.2009.

(od: 21.04.2009)

Dátum aktualizácie údajov: 17.10.2019

Dátum výpisu: 18.10.2019

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Oprava údajov štatutárov | Kontakty na registrové súdy

Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR | Formuláre na podávanie listinných návrhov na zápis do OR



Matúš Vallo
primátor

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

RE 409 892 94

Miestny úrad Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto	
DOŠLO DŇA:	13-06-2019
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	29482/2019
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

Bratislava

06. mája 2019

Č.j. : MAGS-SSN-32203/19 - 335078

Vážená pani starostka,

na základe žiadosti č. k. 2463/14144/2018/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

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru č. 3-NP11, prízemie - suterén, o výmere podlahovej plochy 263,90 m², v bytovom dome Grösslingova č. 6 - 8 súpisné číslo 2479 v Bratislave, na ulici Grösslingova, číslo vchodu 6, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 8900/1, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5674 a 6895 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 646/10000 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 646/10000 na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 8900/1, o výmere 1197 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 646/10000 na pozemku parcela „C“ parcela č. 8900/15, o výmere 430 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 6895 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

Súhlas na prevod udeľujem v zmysle § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru:

ABRIK, spol.s.r.o.

sídlo: Grösslingova č. 6,

811 09 Bratislava

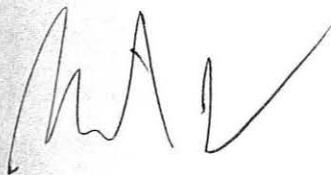
za cenu minimálne 337.874,47 Eur.

Súhlas udeľujem do 31.05.2020 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 zaplatenia 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,

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
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti
Bratislava – Staré Mesto

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	15 -11- 2019
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	5921 / 1019
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

Miestny úrad
mestskej časti Bratislava – Staré
mesto

Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava 1

V Bratislave dňa 12.11.2019

VEC: Uplatnenie nároku a určenie spôsobu kompenzácie nákladov nájomcu na rekonštrukciu nebytového priestoru

Vážená pani starostka Ing. arch. Zuzana Aufrichtová,

naša spoločnosť ABRIK spol. s r.o., so sídlom, Grösslingová 6-8, 81109, Bratislava, ako nájomca nebytového priestoru v zmysle Zmluvy č. 10/2018 o nájme nebytového priestoru (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), evidovaného ako Priestor č. 11., nachádzajúceho sa v suteréne a na prízemí bytového domu na Grösslingovej ul. č. 8 v Bratislave, súp. č. 2479, postaveného na parcele registra C KN č. 8900/1 a zapísaného na LV č. 5674 s výmerou 263,9 m² – z toho 125,22 m² prízemie a 138,68 m² suterén – pivnica, (ďalej spolu len „**Nebytový priestor**“ alebo „**Predmet nájmu**“), si Vás touto cestou dovoľujeme informovať o vývoji situácie v predmetnom bytovom dome na Grösslingovej ulici č. 6-8 a zároveň v zmysle čl. 7.5 Nájomnej zmluvy zdrvorilo požiadať o rokovanie a určenie spôsobu kompenzácie nákladov na rekonštrukciu Nebytového priestoru a predostrieť návrh na vysporiadanie predmetných vzťahov za stranu našej spoločnosti.

A. Vysporiadanie prostredníctvom zaplattenia Nároku na kompenzáciu nákladov na Rekonštrukciu

1. V nadväznosti na Nájomnú zmluvu a jej ustanovenia uvedeného v čl. 7.5 Nájomnej zmluvy, bola naša spoločnosť po prevzatí Predmetu nájmu povinná vykonať hĺbkový technický rozbor stavu nehnuteľnosti resp. nutných investícií, odhadnutých pred podpisom Nájomnej zmluvy na sumu vo výške EUR 15.000 – 20.000, a predložiť prenajímateľovi špecifikáciu rozsahu a charakteru plánovaných úprav a zmien spolu s aktualizovaným rozpočtom nákladov na rekonštrukciu Nebytového priestoru vypracovaným na základe reálnych zistení nájomcu po prevzatí Nebytového priestoru.
2. Táto lehota bola v článku 7.5 Nájomnej zmluvy stanovená predovšetkým z dôvodu, že naša spoločnosť nemala možnosť riadnej predchádzajúcej obhliadky a zhodnotenia potrebných investičných nákladov v nebytovom priestore, v danom čase ešte užívanom bývalým nájomcom, pred podpisom Dohody o urovnaní a vysporiadaní s tým súvisiacich vzťahov zo dňa 20.12.2017, schválenej uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 179/2017 z 14.12.2017, na

základe ktorej poskytla naša spoločnosť mestskej časti Bratislava Staré mesto finančnú čiastku vo výške EUR 63.000,- ktorá slúžila na vysporiadanie vzťahov a súdnych sporov medzi mestskou časťou Bratislava Staré mesto a bývalým nájomcom Nebytového priestoru, spoločnosťou Smart factory s.r.o..

3. Ako už bolo oznámené miestnemu úradu mestskej časti Bratislava Staré mesto, na základe skutočností zistených po prevzatí predmetu nájmu ohľadne jeho stavu, ktorý bol preverený a posúdený odborníkmi zo stavebno-technickej oblasti naša spoločnosť žiaľ zistila, že stav Nebytového priestoru neumožňoval jeho využívanie za účelom nájmu ako kancelársky a administratívny priestor v zmysle nájomnej zmluvy. Vzhľadom ku skutočnosti, že v predmetnom priestore boli zo strany jeho predchádzajúcich užívateľov vykonané neodborné a nekonštruktívne stavebné zásahy, priestor nebol zo strany vlastníka a predchádzajúcich nájomcov riadne udržiavaný v súlade s jeho využitím, ako aj na základe skutočnosti, že sa jedná o viac ako 90 ročný priestor, ktorý sa nachádzal čiastočne v úplne pôvodnom stave, bolo so súhlasom prenajímateľa nutné uskutočniť generálnu rekonštrukciu. V zmysle ustanovenia čl. 7.5 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany zaviazali, že v prípade, ak nájomca počas lehoty 45 dní od podpisu nájomnej zmluvy zistí, že náklady na potrebnú rekonštrukciu nebytového priestoru sú podstatne vyššie ako odhadovaný rozpočet podľa tohto bodu zmluvy, budú zmluvné strany rokovať o spôsobe kompenzácie týchto nákladov.
4. Na základe tejto zmluvnej povinnosti adresovala naša spoločnosť miestnemu úradu mestskej časti Bratislava Staré mesto dňa 21.03.2018 list s informáciou o odhade skutočných nákladov na rekonštrukciu nebytového priestoru, ktoré sú nutné na jeho uvedenie do užívania schopného stavu v zmysle účelu nájmu na kancelársky a administratívny účel využitia, a ktoré predstavovali v zmysle odhadu potrebnú investíciu vo výške minimálne **169.489,- EUR** a tým pádom podstatne prevyšovali pôvodne v rámci nájomnej zmluvy odhadovaný rozpočet na rekonštrukciu.
5. Rovnako ako v liste doručenom Mestskej časti Bratislava Staré mesto dňa 21.03.2018 považujeme za dôležité zopakovať, že pri akejkoľvek rekonštrukcii starého objektu bolo nutné rátať s možnosťou potreby ďalších nepredvídaných prác, ktoré bolo treba vykonať a preto si naša spoločnosť vyhradila právo na doplnenie daného predpokladaného rozpočtov realizácie rekonštrukcie. Na základe súhlasu na vykonanie stavebných prác, uprav, rekonštrukcie a udržiavacích prác v Nebytovom priestore zo strany Mestskej časti Bratislava Staré oznámil nájomca 18.5.2018 písomne začatie rekonštrukcie nebytového priestoru a predložil plánovaný harmonogram realizácie podľa Nájomnej zmluvy, pričom k predmetnému oznámeniu boli priložené výkresy a plány pôvodného stavu nebytového priestoru, fotografie, rozpočet nákladov na generálnu rekonštrukciu, výkresy a plány plánovaného stavu po rekonštrukcii nebytového priestoru ako aj vizualizácie plánovaného stavu po rekonštrukcii nebytového priestoru.
6. Následne prebehla v mesiacoch máj – november 2018 predmetná rekonštrukcia, ktorá bola pravidelne na mieste kontrolovaná zástupcami Mestskej časti Bratislava Staré mesto, pričom nájomca aj počas rekonštrukcie doložil na základe vyžiadania zástupcov Mestskej časti

Bratislava Staré mesto odborné stanoviská dotknutých orgánov, najmä vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu, ako aj odborného statického posudku týkajúce sa realizácie stavebných úprav.

7. 13.11.2018 predložil nájomca Mestskej časti Bratislava Staré mesto detailnú dokumentáciu k jednotlivým prácam pozostávajúcu s niekoľkých šanónov materiálu a obsahujúcu informácie o uskutočnených prácach v rámci každej jednotlivej etapy, ako aj podrobnú fotodokumentáciu rekonštrukčných prác, rozpočty, vyúčtovania, potvrdenia o platbách, projekty, plány atd. (ďalej len „**Správa a vyúčtovanie rekonštrukcie**“) a to nasledovne:

a. Správa o jednotlivých etapách a fotodokumentácia:

- i. **Búracie a čistiace práce** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **26 ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu ,
- ii. **Demontáž výťahov** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **38 ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu,
- iii. **Rekonštrukcia podlahových plôch** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **34ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu),
- iv. **Vnútorne priečky a rekonštrukcia povrchov** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **88ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu,
- v. **Fasáda** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **29ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu,
- vi. **Okná** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **40ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu ,
- vii. **Vodoinštalácia a kúrenie** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **73 ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu ,
- viii. **Strop** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **37ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu,
- ix. **Elektrické rozvody** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **33ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu,
- x. **Sanita** vrátane informácie o vykonanom rozsahu prác a **9ks fotografií** dokumentujúcich realizáciu.

b. Výkresy, plány a projekty:

- i. **Pôvodný stav – pôdorys** (Ing. arch. Svetlana Černá, architekt)
- ii. **Projekt architektonicko/stavebného riešenia** (búracie práce, murovacie práce, navrhovaný stav) , (Ing. arch. Svetlana Černá, architekt a Ing. arch. Marek Jablonský)
- iii. **Projekt elektroinštalácie vrátane schémy rozvádzača**, (Ing. Michal Mikula, autorizovaný stavebný inžinier)
- iv. **Projekt riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby** (Ing. Michael Ftorek, špecialista požiarnej ochrany)
- v. **Projekt zdravotníckej techniky** (Ing. Darina Antalová, autorizovaný stavebný inžinier)
- vi. **Projekt vzduchotechniky** (Ing. Juraj Stevček, autorizovaný stavebný inžinier)

- v. **Projekt zdravotechniky** (Ing. Darina Antalová, autorizovaný stavebný inžinier)
 - vi. **Projekt vzduchotechniky** (Ing. Juraj Stevček, autorizovaný stavebný inžinier)
 - vii. **Projekt ústredného kúrenia** (Ing. Juraj Stevček, autorizovaný stavebný inžinier)
- c. **Súhlasné rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu** (KPUBA-2018/15590-2/66448/AUG)
- d. **Detailné vyúčtovanie rekonštrukcie, vrátane kópií všetkých faktúr, rozpisov materiálu, dodacích listov a potvrdení o zrealizovaní platieb** z ktorého je zrejmé, že celkové náklady na rekonštrukciu a na uvedenie do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie: náklady, ktoré bolo nutné vynaložiť na rekonštrukciu Nebytového priestoru na uvedenie do stavu spôsobilého na jeho užívanie predstavujú sumu vo výške **275.612,56 EUR s DPH**.
8. Po dôkladnom posúdení Správy a vyúčtovania rekonštrukcie zo strany Majetkového oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto boli listom Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 11.03.2019 číslo: 6031/12517/2019/MAJ **uznaná investícia do rekonštrukcie v celkovej výške 220.454,67 EUR**.
9. Vzhľadom na uvedené skutočnosti si naša spoločnosť **uplatňuje u Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto predmetné uznané náklady na rekonštrukciu Nebytového priestoru v zmysle vyššie uvedeného vo výške 220.454,67 EUR (ďalej aj „Nárok na kompenzáciu“)**.

Keďže čl. 7.5 Nájomnej zmluvy určuje zmluvným stranám povinnosť rokovať o spôsobe kompenzácie týchto nákladov, ako aj z dôvodu, že predmetné náklady už boli vynaložené a v plnej miere vyplatené dodávateľom stavebných a rekonštrukčných prác, navrhujeme ako spôsob kompenzácie ich jednorazové vyplatenie v plnej výške na bankový účet našej spoločnosti vedený v UniCredit Bank Slovensko a.s., IBAN: **SK08 1111 0000 0014 1629 8036** a to v lehote do 45 dní od doručenia tejto žiadosti. Napriek skutočnosti, že od vynaloženia predmetných prostriedkov uplynul už viac ako rok, naša spoločnosť si v prípade jednorazového vyplatenia Nároku na kompenzáciu v zmysle vyššie uvedeného nebude uplatňovať prípadné úroky z omeškania.

B. Zaniknutie Nároku na kompenzáciu formou odpredaju Nebytového priestoru

10. Napriek skutočnosti, že naša spoločnosť očakáva riadne vysporiadanie Nároku na kompenzáciu vo výške EUR 220.454,67 EUR v zmysle vyššie uvedeného a je pripravená domáhať sa ho dostupnými právnymi prostriedkami, uvedomujeme si, že Mestská časť Bratislava-Staré Mesto môže ako vlastník nehnuteľnosti preferovať aj iný spôsob vysporiadania vzniknutej situácie tak, aby tým nebol zaťažovaný jej rozpočet. V tejto súvislosti si Mestskú časť Bratislava-Staré Mesto **dovoľujeme požiadať o prehodnotenie žiadosti našej spoločnosti o odkúpenie Nebytového priestoru zo dňa 21.03.2018, na základe ktorej by v prípade**



súhlasu Mestskej časti Bratislava Staré mesto s odpredajom Nebytového priestoru za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom došlo u úplnému a konečnému vyriešení vznikutej situácie a naša spoločnosť by si neuplatňovala žiadne ďalšie nároky na kompenzáciu v súvislosti s vykonanou rekonštrukciou a zhodnotením Nebytového priestoru. Kúpnu cenu určenú na základe spracovaného znaleckého posudku sme ochotní po schválení predaja Nebytového priestoru príslušnými orgánmi Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a podpise kúpno-predajnej zmluvy zaplatiť jednorazovo a v plnej výške.

C. Ďalšie dôležité skutočnosti súvisiace s vlastníctvom Nebytového priestoru a plán rekonštrukcie celého bytového domu

11. Vzhľadom na havarijný stav starej (90 ročnej) budovy by naša spoločnosť rada poukázala na aktuálnu situáciu v rámci plánovania potrebnej rekonštrukcie celého bytového domu nachádzajúceho sa na Grosslingovej ulici č. 6 a č.8, v ktorom sa daný Nebytový priestor nachádza. Z poslednej zápisnice zo zasadania schôdze vlastníkov bytových a nebytových priestorov ako aj jeho užšieho výboru v danej nehnuteľnosti vyplýva skutočnosť, že vlastníci bytových a nebytových priestorov sa pripravujú na rozsiahlu rekonštrukciu celého objektu bytového domu vo výške minimálne EUR 970.000,- pričom túto rekonštrukciu majú vlastníci vlastníci bytových a nebytových priestorov financovať prostredníctvom komerčného úveru z banky, ako aj už schváleného úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Predmetné splátky budú následne hradené aj z navýšeného fondu opráv. Aktuálne prebiehajú rokovania s dodávateľskými formami a upresnenie rozsahu potrebnej rekonštrukcie, pričom v zmysle informácie od správcu nehnuteľnosti, spoločnosti Kom-Byt s.r.o. by sa konečné náklady mali pohybovať vo výške nad 1.1 mil. eur. Predpokladaný začiatok rekonštrukcie by mal byť v nasledujúcich mesiacoch. V tejto časti rozšírenej rekonštrukcie sa aktuálne uskutočňujú rozpočty a výberové konania, ako aj doplňujúce schválenie rozsahu tejto investície, ktorá má samozrejme vplyv na finančnú participáciu zo strany každého vlastníka bytových alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa v danom bytovom dome, t.j. vrátane mestskej časti Bratislava Staré mesto ako vlastníka predmetného nebytového priestoru. Aktuálny príspevok do fondu opráv hradený vlastníkom nehnuteľnosti v danom objekte predstavuje podľa schválenej výšky sumu 0,80 EUR / m², avšak vzhľadom na vyššie uvedené, t.j. nutnosť uskutočnenia rekonštrukcie väčšieho rozsahu sa čoskoro predpokladá podstatné zvýšenie príspevku do fondu opráv, aby sa mohli kryť všetky úverové splátky a zvýšené výdavky na obnovu a správu domu.
12. Dôležitá informácia je tiež fakt, že doterajší správca, spoločnosť Blahobyť s.r.o. uskutočnil schodok na zverených finančných prostriedkoch vlastníkov bytových a nebytových priestorov v danom objekte na Grosslingovej ul. č. 6. a 8. v aktuálne, v rámci prebiehajúceho trestného konania voči pracovníčke správcu zistenej výške minimálne EUR 110.000,-. Táto skutočnosť bola prejednávaná aj na schôdzi vlastníkov bytových a nebytových priestorov, na ktorej sa zúčastnilo aj vedenie mestskej časti Bratislava Staré mesto a na ktorej bolo odhlasované ukončenie vypovedanie zmluvy o správe bytového domu s doterajším správcou, ako aj postup za účelom vymáhania predmetného schodku na zverených financiách vlastníkov. V prípade, ak bývalý správca tieto finančné prostriedky určené ako podiel vlastného spolufinancovania

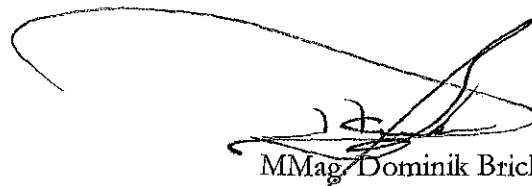
plánovanej rekonštrukcie nenavrátí, budú musieť vlastníci bytov a nebytových priestorov každý podľa svojho podielu prispieť na navýšenie buď fondu opráv, alebo finančným príspevkom, keďže rekonštrukcia musí byť v zmysle podpísaných zmlúv realizovaná a financovaná už v nasledujúcich mesiacoch.

13. V tejto súvislosti je nutné uviesť, že Mestská časť Bratislava Staré Mesto, ktorá ako vlastník nebytového priestoru disponuje jedným hlasom na domovej schôdzi bude musieť v dohľadnom čase počítat' so zásadnou participáciou na vyššie uvedených nákladoch.
14. Tak isto by sme chceli poukázať na skutočnosť, že naša spoločnosť už do tohoto Nebytového priestoru musela investovať čiastku **EUR 63.000**, ktorá bola potrebná a vysporiadanie sporových vzťahov medzi pôvodným vlastníkom a Mestskou Časťou Bratislava Staré mesto a prostredníctvom tejto investície našej spoločnosti získala mestská časť Bratislava – Staré mesto právo po dlhoročných sporoch s bývalým nájomcom slobodne nakladať s daným Nebytovým priestorom, keďže až do vyplatenia tejto sumy prostredníctvom našej spoločnosti mala mestská časť Bratislava na základe predbežného opatrenia uloženého Krajským súdom Bratislava nariadený zákaz akokoľvek nakladať s daným priestorom až do skončenia sporu, ktorý by bez investície našej spoločnosti mohol trvať ešte roky a pri ktorom by mestská časť Bratislava – Staré mesto bola stratová nielen z dôvodu nízkeho nájmu od predchádzajúceho nájomcu, ale aj z dôvodu možných uplatnených nárokov žalobcu, ku ktorých plneniu by mohla byť zaviazaná po rozhodnutí súdu.

Záver

15. V zmysle vyššie uvedeného si dovoľujeme vyjadriť presvedčenie, že aj na základe doterajších korektných vzťahov sa tento dlhodobý problematický prípad a vzniknutú situáciu medzi našou spoločnosťou a Mestskou časťou Bratislava Staré Mesto podarí konštruktívne a zmierlivo vyriešiť a že predstreté riešenie predstavuje spravodlivú a serióznu ponuku. V prípade záujmu o osobné rokovanie, či vysvetlenie alebo doplnenie akýchkoľvek doplňujúcich informácií sme samozrejme pripravení zúčastniť sa rokovania so zástupcami Mestskej časti Bratislava Staré Mesto.

S úctou,



Mgr. Dominik Brichta
Konateľ

V kópii:

Majetkové oddelenie MČ Bratislava Staré Mesto
Právne oddelenie MČ Bratislava Staré Mesto



ABRIK
SINCE 1991

MESTNY URAD MESTEKEJ CASTI BRATISLAVA - STARE MESTO	
DOŠLO DŇA:	21 -03- 2018
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	13256
PRÍLOHY:	VÝBAVUJE:

Adresát:

Mestská časť
Bratislava Staré Mesto
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava 1

Majetkové a
právne oddelenie

V Bratislave, 21. marec 2018

VEC:

ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE NEBYTOVÉHO PRIESTORU

Žiadateľ:

ABRIK spol. s r.o.
Grösslingová 6 – 8, 811 09 Bratislava, Slovenská republika

Vážený pán starosta,
Vážení páni poslanci a poslankyne,

1. V nadväznosti na Zmluvu č. 10/2018 o nájme nebytového priestoru (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), evidovaného ako Priestor č. 11., nachádzajúceho sa v suteréne a na prízemí bytového domu na Grösslingovej ul. č. 8 v Bratislave, súp. č. 2479, postaveného na parcele registra C KN č. 8900/1 a zapísaného na LV č. 5674 s výmerou 263,9 m² – z toho 125,22 m² prízemie a 138,68 m² suterén – pivnica, (ďalej spolu len „**Nebytový priestor**“ alebo „**Predmet nájmu**“), ktorú má naša spoločnosť uzatvorenú s mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto a jej ustanovenia uvedeného v čl. 7.5 Nájomnej zmluvy, bola naša spoločnosť po prevzatí Predmetu nájmu povinná vykonať hĺbkový technický rozbor stavu nehnuteľnosti resp. nutných investícií, odhadnutých pred podpisom Nájomnej zmluvy na sumu vo výške EUR 15.000 – 20.000, a predložiť prenajímateľovi špecifikáciu rozsahu a charakteru plánovaných úprav a zmien spolu s aktualizovaným rozpočtom nákladov na rekonštrukciu Nebytového priestoru vypracovaným na základe reálnych zistení nájomcu po prevzatí Nebytového priestoru.
2. Táto lehota bola v článku 7.5 Nájomnej zmluvy stanovená predovšetkým z dôvodu, že naša spoločnosť nemala možnosť riadnej predchádzajúcej obhliadky a zhodnotenia potrebných investičných nákladov v nebytovom priestore, v danom čase ešte užívanom bývalým nájomcom, pred podpisom Dohody o urovnaní a vyporiadaní s tým súvisiacich vzťahov zo dňa 20.12.2017, schválenej uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 179/2017 z 14.12.2017, na základe ktorej poskytla naša spoločnosť mestskej časti Bratislava Staré mesto finančnú čiastku vo výške EUR 63.000,- ktorá slúžila na vysporiadanie vzťahov a súdnych sporov medzi mestskou časťou Bratislava Staré mesto a bývalým nájomcom Nebytového priestoru, spoločnosťou Smart factory s.r.o..
3. V zmysle ustanovenia čl. 7.5 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany zaviazali, že v prípade, ak nájomca počas lehoty 45 dní od podpisu nájomnej zmluvy zistí, že náklady na potrebnú rekonštrukciu nebytového priestoru sú podstatne vyššie ako odhadovaný rozpočet podľa tohto bodu zmluvy, budú zmluvné strany rokovať o spôsobe kompenzácie týchto nákladov.
4. Na základe tejto zmluvnej povinnosti, ako aj nižšie uvedených rozpočtov a príloh k tejto žiadosti naša spoločnosť uvádza, že náklady na rekonštrukciu nebytového priestoru, ktoré sú nutné na jeho uvedenie do užívania schopného stavu v zmysle účelu nájmu na kancelársky a administratívny účel využitia, predstavujú potrebnú investíciu vo výške minimálne **169.489,- EUR** a tým pádom podstatne prevyšujú pôvodne odhadovaný rozpočet.
5. Z tohto dôvodu, ako aj v súvislosti s nižšie uvedenými dopĺňujúcimi vysvetleniami ohľadne:
 - veľmi zlého stavu Nebytového priestoru (body 7. – 12. tejto Žiadosti),
 - jeho nutnej rekonštrukcie (body 13. – 15. tejto Žiadosti),
 - plánovanej nákladnej rekonštrukcie celého bytového domu (body 19. - 20. tejto Žiadosti)

- ako aj už vykonanej investície do vysporiadania predchádzajúcich sporových vzťahov (bod 16. tejto Žiadosti),

si naša spoločnosť ako nájomca Nebytového priestoru dovoľuje po dôkladnom zvážení **požiadať mestskú časť Bratislava – Staré Mesto, ako vlastníka Nebytového priestoru o možnosť odkúpenia tohto priestoru za kúpnu cenu určenú na základe znaleckého posudku** a pokiaľ by bolo možné aj so zohľadnením našich doterajších a nutných investícií v zmysle vyššie uvedeného vysporiadania sporových vzťahov medzi mestskou časťou Bratislava - Staré mesto a bývalým nájomcom, ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko predmet nájmu bez takejto značnej investície do vysporiadania predchádzajúcich sporových vzťahov, ako aj do jeho nutnej rekonštrukcie v zmysle nižšie uvedeného nie je možné riadne využívať v zmysle účelu nájmu.

6. Našu žiadosť odôvodňujeme aj skutočnosťou, že pri takýchto veľkých výdavkoch je nutnosť riešiť investíciu do generálnej rekonštrukcie aj pomocou úverových zdrojov, pričom pri takýchto investíciách väčšina veriteľov, resp. bánk vyžaduje, aby bol subjekt poberajúci úver vlastníkom danej nehnuteľnosti s preukázaním rentability jeho podnikania, ktoré v predmetnom priestore chce uskutočniť.
7. Na základe skutočností zistených po prevzatí predmetu nájmu ohľadne jeho stavu, ktorý bol preverený a posúdený odborníkmi zo stavebno-technickej oblasti naša spoločnosť žiaľ zistila, že aktuálny stav Nebytového priestoru neumožňuje jeho využívanie za účelom nájmu ako kancelársky a administratívny priestor v zmysle nájomnej zmluvy. Vzhľadom ku skutočnosti, že v predmetnom priestore boli zo strany jeho predchádzajúcich užívateľov vykonané neodborné a nekonštruktívne stavebné zásahy, priestor nebol zo strany vlastníka a predchádzajúcich nájomcov riadne udržiavaný v súlade s jeho využitím, ako aj na základe skutočnosti, že sa jedná o viac ako 90 ročný priestor nachádzajúci sa čiastočne v úplne pôvodnom stave, je nutné uskutočniť generálnu rekonštrukciu. Zároveň považujeme za dôležité zdôrazniť, že pri akejkoľvek rekonštrukcii starého objektu môžu vzniknúť ďalšie nepredvídané práce, ktoré bude treba vykonať a preto si naša spoločnosť vyhradzuje právo na doplnenie daného prehľadu a rozpočtov na základe zistení, ktoré budú známe v čase, keď vznikne potreba doplnenia príp. Rozšírenia predpokladaného rozsahu potrebných rekonštrukčných prác.
8. Z dôvodu, že nutné rekonštrukčné práce je potrebné vykonať minimálne v dvoch až troch etapách, dovoľujeme si v nasledujúcich bodoch hrnúť aspoň základný prehľad a informácie k jednotlivým etapám doteraz známych potrebných prác a s tým súvisiacich realizačných plánov, architektonických projektov a čiastkových rozpočtov.
9. Výkresy aktuálneho stavu priestoru tak, ako bol našou spoločnosťou prevzatý od prenajímateľa sa nachádza v **Prílohe č. 1, (výkresy prízemie a suterén – pivnica)**



10. Aktuálny stav priestoru tak, ako bol našou spoločnosťou prevzatý od prenajímateľa sa nachádza v Prílohe č. 2, fotografie č. 1 - 11

Odstránenie zariadení a stavebných úprav po bývalých nájomcoch:

11. Z dôvodu, že bývalý nájomca prevádzkoval Nebytové priestory v rozpore s ich určením využitia, čo bolo aj predmetom následných súdnych sporov medzi mestskou časťou Bratislava – Staré mesto a bývalým nájomcom, ale aj z dôvodu ešte predchádzajúcich rôznych úprav zo strany iných subjektov užívajúcich priestor počas posledných desiatkách rokov, bol tento Nebytový priestor daný našej spoločnosti do užívania v stave, v rámci ktorého v priestore ostali početné, v mnohých prípadoch i nedovolené nasledujúce stavebné úpravy a zariadenia, ktoré je nutné odborne odstrániť:

- a. Niekoľko dodatočne pristavaných stien (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 12 – 13),
- b. Murovaný „barový pult“ (viď. Príloha č. 2, fotografia č. 14)
- c. Dostavaná laminátová podlaha zakrývajúca rôzny výšky podlahy v rámci celého objektu a zamedzujúca otváraníu vstupných dverí na pôvodnú výšku (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 15 – 16)
- d. Kachličková podlaha nachádzajúca sa v rôznych výškach na niektorých miestach priestorov (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 17 – 18)
- e. Ostatky pôvodnej kuchynskej linky (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 19 – 20),
- f. Ostatky pôvodných kachličkových obložení (viď. Príloha č. 2, fotografia č. 21)
- g. Dva priemyselné a dodatočne namontované nefunkčné výťahy na materiál, ktoré je nutné odstrániť predovšetkým z dôvodu, že nevyhovujú bezpečnostno-požiarnym predpisom a spôsobujú bezpečnostné riziko (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 22 – 26) pričom ich šachty je potrebné po odstránení výťahov zasypať, zabetónovať otvory a zamurovať dotknuté steny.
- h. Vybúranie zásypu nad pôvodným originálnym schodiskom (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 33 – 34)
- i. Obitie pôvodných omietok na stenách (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 27 – 32)
- j. Asanácia rôznych rúr a odvetrávajúcich potrubí namontovaných pozdĺž celého suterénu bez potrebných povolení zo strany predchádzajúceho nájomcu. (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 35 – 38).
- k. Odstránenie pôvodnej elektroinštalácie a rôznych káblových zväzkov (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 39 – 40)
- l. Odstránenie neodborne namontovanej vodoinštalácie a sanity (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 41 – 46)
- m. Odstránenie pôvodných zdevastovaných okien, ktoré boli zo strany predchádzajúceho nájomcu buď vybrané, alebo zatlčené OSB doskami, či kompletne aj na sklenených plochách prípadne zamalované farbou. (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 47 – 55)

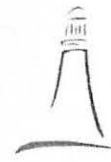


10. Aktuálny stav priestoru tak, ako bol našou spoločnosťou prevzatý od prenajímateľa sa nachádza v Prílohe č. 2, fotografie č. 1 - 11

Odstránenie zariadení a stavebných úprav po bývalých nájomcoch:

11. Z dôvodu, že bývalý nájomca prevádzkoval Nebytové priestory v rozpore s ich určením využitia, čo bolo aj predmetom následných súdnych sporov medzi mestskou časťou Bratislava – Staré mesto a bývalým nájomcom, ale aj z dôvodu ešte predchádzajúcich rôznych úprav zo strany iných subjektov užívajúcich priestor počas posledných desiatkách rokov, bol tento Nebytový priestor daný našej spoločnosti do užívania v stave, v rámci ktorého v priestore ostali početné, v mnohých prípadoch i nedovolené nasledujúce stavebné úpravy a zariadenia, ktoré je nutné odborne odstrániť:

- a. Niekoľko dodatočne pristavaných stien (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 12 – 13),
- b. Murovaný „barový pulty“ (vid'. Príloha č. 2, fotografia č. 14)
- c. Dostavaná laminátová podlaha zakrývajúca rôzny výšky podlahy v rámci celého objektu a zamedzujúca otváraniu vstupných dverí na pôvodnú výšku (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 15 – 16)
- d. Kachličková podlaha nachádzajúca sa v rôznych výškach na niektorých miestach priestorov (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 17 – 18)
- e. Ostatky pôvodnej kuchynskej linky (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 19 – 20),
- f. Ostatky pôvodných kachličkových obložení (vid'. Príloha č. 2, fotografia č. 21)
- g. Dva priemyselné a dodatočne namontované nefunkčné výťahy na materiál, ktoré je nutné odstrániť predovšetkým z dôvodu, že nevyhovujú bezpečnostno-požiarnym predpisom a spôsobujú bezpečnostné riziko (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 22 – 26) pričom ich šachty je potrebné po odstránení výťahov zasypať, zabetónovať otvory a zamurovať dotknuté steny.
- h. Vybúranie zásypu nad pôvodným originálnym schodiskom (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 33 – 34)
- i. Obitie pôvodných omietok na stenách (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 27 – 32)
- j. Asanácia rôznych rúr a odvetrávajúcich potrubí namontovaných pozdĺž celého suterénu bez potrebných povolení zo strany predchádzajúceho nájomcu. (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 35 – 38).
- k. Odstránenie pôvodnej elektroinštalácie a rôznych káblových zväzkov (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 39 – 40)
- l. Odstránenie neodborne namontovanej vodoinštalácie a sanity (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 41 – 46)
- m. Odstránenie pôvodných zdevastovaných okien, ktoré boli zo strany predchádzajúceho nájomcu buď vybrané, alebo zatčnené OSB doskami, či kompletne aj na sklenených plochách prípadne zamalované farbou. (vid'. Príloha č. 2, fotografie č. 47 – 55)



12. Rozpočet nutných investícií súvisiacich s odstránením pôvodného vybavenia a stavebných úprav, ktoré boli v danom priestore zanechané zo strany predchádzajúcich nájomcov predstavujú náklady vo výške min. EUR 14.280,94 (viď Príloha č. 3 – Položka č.1).

Rekonštrukcia Nebytového priestoru do užívania schopného stavu:

13. V nadväznosti na odstránenie vyššie uvedených pôvodných stavebných úprav a zariadení a nutnosti uviesť priestor do stavu, aby ho bolo možné využívať na účel nájmu – t.j. využívania ako kancelárske a administratívne priestory tak, aby spĺňal všetky potrebné bezpečnostné a hygienické normy (svetlo-technika, vzducho-technika, kapacita sanity atď.), je nutné v Nebytovom priestore vykonať generálnu rekonštrukciu pozostávajúcu predovšetkým z nasledujúcich stavebných prác:

a. Izolácia a odvlhčenie obvodových stien:

Z dôvodu presakovania vlhkosti zo strany vonkajšieho chodníka sú v suteréne priestoru zatečené a poškodené izolácie obvodových stien, ktoré spôsobujú prenikanie vlhkosti a vody do suterénnych priestorov – z tohto dôvodu, je nutné vykonať nielen odkopávku vonkajšieho obvodového múru, ale aj vnútornú iniektáž a izoláciu steny pred tým, ako na ňu bude nanosená akákoľvek nová omietka.

b. Vyrovnanie podláh:

V priestore sa nachádza niekoľko výšok podláh a je nutné ich vyrovnať a nivelovať do jednej roviny.

c. Prerobenie schodiska a obnovenie pôvodného schodiska:

Aktuálne existujúce schodisko do suterénu, ktoré sa nenachádza na originálnom mieste ale bolo neskôr dorobené, nespĺňa potrebné normy na svetlú výšku, keďže z dôvodu zníženého stropu môže dôjsť k úrazu pri jeho prechode. Z originálnych stavebných projektov z čias výstavby danej budovy sme sa dozvedeli, že pod podlahou na prízemí pri vstupe sa nachádza zakryté originálne schodisko, ktoré je vidieť aj zo strany suterénu a je nutné ho odkryť a znova sfunkčniť, aby bol zabezpečený riadny prístup do suterénnej časti.

d. Murárske práce, opravy povrchov a stien:

Keďže zo strany bývalého nájomcu bola na veľkej časti priestorov odstránená omietka zo stien až na viditeľnú tehlu, je nutné na steny naniest' novú omietku a sieťku.

e. Maliarske práce:

V priestore je nutné vykonať kompletne vymaľovanie všetkých stien

f. Rekonštrukcia suterénny priestorov:



Z dôvodu, že v pivničných – suterénnych priestoroch sa nachádzajú na veľkej časti stropu umiestnené veľké a početné potrubia slúžiace k vykurovanie celého bytového domu, ktoré patria do spoločného vlastníctva vlastníkov priestorov v danom bytovom dome, je z dôvodu malej svetlej výšky veľmi znížená využiteľnosť týchto pivničných priestorov, ktoré tvoria viac ako polovicu plochy Nebytového priestoru. V týchto priestoroch je nutné vykonať odpojenie neaktívnych potrubí a ich kompletne zakrytie a zabezpečenie pred možnými hroziacimi havarijnými situáciami, ktoré v tomto priestore pravidelne v minulosti nastávali.

g. Inštalácia sadrokartónových stropov:

Z dôvodu, že zo strany predchádzajúcich nájomcov boli v priestore čiastočne odstránené stropné zakrytia inštalácií a potrubí, je nutné na celej ploche Nebytového priestoru vykonať montáž nového sadrokartónového stropu.

h. Výmena fasádnej sklenenej výplne:

Na priečelí objektu sa nachádza sklenená fasáda, ktorá bola domontovaná v čase bývalého režimu a je aktuálne v nevyhovujúcom stave – t.j. hrdzavie a nespĺňa ani základné bezpečnostné normy na zabezpečenie vstupu do nebytového priestoru a je nutné ju vymeniť. Táto sklenená fasáda bola bývalým nájomcom kompletne natretá čiernou farbou. V rámci výmeny sklenenej fasády je nutné použiť rovnaký kvalitný fasádny systém hliníkovej konštrukcie s bezpečnostnými sklami, aká je už použitý a susednom vchode v rámci tej istej budovy a ktorý bol schválený v minulosti pamiatkovým úradom.

i. Výmena všetkých okien:

Z dôvodu veku (90. rokov), ako aj na základe skutočnosti, že predchádzajúci nájomca úplne zdevastoval pôvodné okná, je nutné ich kompletne vymeniť v počte min. 8ks.

j. Výmena elektroinštalácie:

Z bezpečnostných dôvodov je nutné vykonať kompletnú výmenu elektroinštalácie, elektrických zásuviek, vypínačov a elektrickej revíznej skrine.

k. Inštalácia osvetlenia:

Z dôvodu, že zo strany predchádzajúceho nájomcu boli z objektu odstránené všetky osvetlenia je nutné nainštalovať do stropných sadrokartónových krytín zabudované osvetlenia ktorý nespĺňa svetlo-technické normy kladené na kancelárske a administratívne priestory.

l. Výmena dverí:

V priestore je nutné vymeniť všetky dvere, keďže pôvodné dvere sú buď hrdzavé, alebo hnilé.

m. Rekonštrukcia kanalizácie a vody:

V Nebytovom priestore je nutné vykonať kompletnú výmenu kanalizačných potrubí a vodoinštalácií, keďže aktuálne sociálne zariadenia sa nachádzajú na mieste, v ktorom neboli nikdy projektované a bývalý nájomca vybúral bez povolenia otvory do podlahy za účelom odvedenia kanalizácie do centrálného kanalizačného systému pričom je nutné vykonať inštaláciu nových sociálnych zariadení tak, aby tieto vyhovovali všetkým zdravotným a bezpečnostným normám.

n. Rekonštrukcia vzduchotechniky:

Nutnosť montáže vzduchotechnických inštalácií, nakoľko priestor nespĺňa základné normy pre využitie ako kancelárie a administratívne priestory z hľadiska odvetrania a rekuperácie vzduchu. V priestore je tak isto nutné nainštalovať min. dve – tri klimatizačné jednotky, ktoré zabezpečia vykurovanie tých častí, v rámci ktorých nie je dotiahnuté kúrenie.

o. Oprava kúrenia:

V nebytovom priestore sa nachádza centrálny vykurovací systém, ktorý je napojený na spoločné vykurovanie jednotlivých bytových a nebytových priestorov v predmetnej budove. V rámci rekonštrukcie je nutné vykonať opravu vykurovacích telies a inštaláciu nových telies tak, aby bola zabezpečená možnosť vykurovania na čo možno najväčšej ploche nebytového priestoru, keďže aktuálna inštalácia nespĺňa kapacitné potreby daného priestoru. Alternatívou je aj vybudovanie nového vykurovacieho systému, nakoľko pôvodný 90. ročný systém sa musí čiastočne nahradiť novými vykurovacími telesami avšak prebudovanie celého vykurovacieho systému v budove je viazané na schválenie vlastníkov ostatných priestorov v rámci riešenia spoločnej zamýšľanej investície do tohto nového vykurovacieho systému.

Celkové náklady na uvedenie do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie:

14. V zmysle vyššie uvedených skutočností a cenových kalkulácií, ako aj v zmysle **položkovitého rozpočtu generálnej rekonštrukcie tvoriaceho Prílohu 3.** k tejto žiadosti sa aktuálne známe náklady na uvedenie Nebytového priestoru do stavu spôsobilého jeho dohodnuté užívanie pohybujú vo výške min. **169.489 EUR.**
15. V súvislosti s vyššie uvedeným je nutné pripomenúť, že náklady našej spoločnosti na sprevádzkovanie priestoru a jeho zariadenie nábytkom, kobercami, osvetlením a ďalšími potrebnými zariaďovacími prvkami predstavuje nad rámec rozpočtu podľa prílohy č. 3 predpokladanú čiastku ešte ďalších 72.240 EUR vid' **Príloha č. 4. – potrebné zariadenie.**
16. Tak isto by sme chceli ešte raz poukázať na skutočnosť uvedenú v bode 2. tejto žiadosti, že naša spoločnosť už do tohoto Nebytového priestoru musela investovať čiastku **EUR 63.000,** ktorá bola potrebná a vysporiadanie sporových vzťahov medzi pôvodným vlastníkom a Mestskou Časťou Bratislava Staré mesto a prostredníctvom tejto investície našej

spoločnosti získala mestská časť Bratislava – Staré mesto právo po dlhoročných sporoch s bývalým nájomcom slobodne nakladať s daným Nebytovým priestorom, keďže až do vyplatenia tejto sumy prostredníctvom našej spoločnosti mala mestská časť Bratislava na základe predbežného opatrenia uloženého Krajským súdom Bratislava nariadený zákaz akokoľvek nakladať s daným priestorom až do skončenia sporu, ktorý by bez investície našej spoločnosti mohol trvať ešte roky a pri ktorom by mestská časť Bratislava – Staré mesto bola stratová nielen z dôvodu nízkeho nájmu od predchádzajúceho nájomcu, ale aj z dôvodu možných uplatnených nárokov žalobcu, ku ktorých plneniu by mohla byť zaviazaná po rozhodnutí súdu.

17. Výkresy plánovaného stavu priestoru upraveného po generálnej rekonštrukcii tak, aby mohol byť našou spoločnosťou užívaný na účel prevádzky kancelárskych a administratívnych priestorov sa nachádza v **Prílohe č. 5, (výkresy plánovaný stav prízemie a suterén – pivnica, výkresy elektrického zapojenia a vody)**
18. Za účelom lepšej predstavy po-rekonštrukčného stavu prikladáme v **Prílohe č. 6 aj architektonické vizualizácie plánovaného priestoru** (po vykonaní nutných stavebných úprav v zmysle plánu generálnej rekonštrukcie a podľa rozpočtu v Prílohe č. 3, ako aj so zariadením v zmysle Prílohy č. 4.)

Ďalšie dôležité skutočnosti súvisiace s vlastníctvom Nebytového priestoru a plán rekonštrukcie celého bytového domu

19. Naša spoločnosť by v závere tejto žiadosti rada poukázala na aktuálnu situáciu v rámci plánovania potrebnej rekonštrukcie celého bytového domu nachádzajúceho sa na Grosslingovej ulici č. 6 a č.8, v ktorom sa daný Nebytový priestor nachádza. Z poslednej zápisnice zo zasadania schôdze vlastníkov bytových a nebytových priestorov v danej nehnuteľnosti vyplýva nasledujúce:
 - a. Rozsiahla rekonštrukcia celého objektu bytového domu, t.j. jeho fasády, spoločných častí základných vodovodných prípojok a čiastočných elektrických inštalácií, spoločných okien a čiastočnej opravy kúrenárskych potrubí je predbežne nacenená na čiastku EUR 530.000, ktorá je bola aj oficiálne schválená a je na ňu poskytnutý príspevok zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) ako aj komerčný úver z banky. Predpokladaný začiatok rekonštrukcie by mal byť v nasledujúcich mesiacoch, avšak na základe požiadavky viacerých vlastníkov sa aktuálne rieši zvýšenie tejto investície o ďalších 150.000 – 200.000 EUR z dôvodu nutnosti výmeny pôvodných vyše 90 ročných dvoch výťahov a riešenia samostatného vykurovacieho systému a rozsiahlejšej opravy nádvorja. V tejto časti rozšírenej rekonštrukcie sa aktuálne uskutočňujú rozpočty a výberové konania, ako aj doplnujúce schválenie rozsahu tejto investície, ktorá má samozrejme vplyv na finančnú participáciu zo strany každého vlastníka bytových alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa v danom bytovom


dome, t.j. vrátane mestskej časti Bratislava Staré mesto ako vlastníka predmetného nebytového priestoru.

- b. Aktuálny príspevok do fondu opráv hradený vlastníkom nehnuteľnosti v danom objekte predstavuje podľa schválenej výšky sumu 0,80 EUR / m², avšak vzhľadom na vyššie uvedené, t.j. nutnosť uskutočnenia rekonštrukcie väčšieho rozsahu sa čoskoro predpokladá podstatné zvýšenie príspevku do fondu opráv, aby sa mohli kryť všetky úverové splátky a zvýšené výdavky na obnovu a správu domu.

20. Dôležitá informácia je tiež fakt, že doterajší správca, spoločnosť Blahobyť s.r.o. uskutočnil schodok na zverených finančných prostriedkoch vlastníkov bytových a nebytových priestorov v danom objekte na Grosslingovej ul. č. 6. a 8. v aktuálne, v rámci prebiehajúceho trestného konania voči pracovníčke správcu zistenej výške minimálne EUR 50.000, pričom podľa posledných zistených informácií môže tento schodok predstavovať aj podstatne vyššiu čiastku až do výšky EUR 100.000. Táto skutočnosť bola prejednávaná aj na poslednej schôdzi vlastníkov bytových a nebytových priestorov, na ktorej sa zúčastnilo aj vedenie mestskej časti Bratislava Staré mesto a na ktorej bolo odhlasované ukončenie vypovedanie zmluvy o správe bytového domu s doterajším správcou, ako aj postup za účelom vymáhania predmetného schodku na zverených financiách vlastníkov. V prípade, ak správca tieto finančné prostriedky určené ako podiel vlastného spolufinancovania plánovanej rekonštrukcie nenavrátí, budú musieť vlastníci bytov a nebytových priestorov každý podľa svojho podielu prispieť na navýšenie buď fondu opráv, alebo finančným príspevkom, keďže rekonštrukcia musí byť v zmysle podpísaných zmlúv realizovaná a financovaná už v nasledujúcich mesiacoch.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené si dovoľujeme požiadať o vyhovie tejto našej žiadosti o odkúpenie priestoru, keďže vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti v súvislosti s nutnou rekonštrukciou prenajatých priestorov, ako aj finančných výdavkov pri plánovanej rekonštrukcii celého bytového domu sa z nášho pohľadu jedná o najekonomickejšiu variantu riešenia situácie pre mestskú časť Bratislava Staré mesto a sme pripravený na predloženie akýchkoľvek potrebných dodatočných dokladov, informácií, či prípadne znaleckých posudkov, pokiaľ ešte mestská časť nedisponuje. Spoločnosť ABRIK je viac ako 25 stará spoločnosť od počiatku sídliaca v Starom meste a i svojou činnosťou za celé roky prispieva k rozvoju tejto mestskej časti a i predmetnou investíciou môže pomôcť skrášliť priestory starého mesta a podporiť podnikanie na jeho území.

S pozdravom,



Mgr. Dominik Brichta
Konateľ