Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 29.10.2019
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 05.11.2019

N Á V R H

na prevod vlastníctva nebytového priestoru
na ulici Grösslingova č. 6 v Bratislave ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:

Mgr. Ján Lazar
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. Martina Hrnčiarová
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Kristína Majvitorová
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- žiadosť nájomcu
- výpis z ORSR
- predchádzajúci súhlas primátora
- k prevodu vlastníctva

Bratislava, november 2019

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 m^2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa na prízemí a v suteréne bytového domu Grösslingova č. 6,8 v Bratislave, súpisné číslo 2479, na ulici Grösslingova, číslo vchodu 6, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parcela č. 8900/1 s výmerou 1197 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a spoluvlastnického podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 646/10000 a spoluvlastnického podielu o veľkosti 646/10000 na pozemkoch parcela registra „C“ parcela č. 8900/1 a parcela 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: Grösslingova č. 6-8, 811 09 Bratislava, IČO: 17 313 252

za cenu 337 874,47 Eur.

Kúpna cena bude uhradená jednorazovo najneskôr do 30 dní od podpísania Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

B) k o n š t a t u j e,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ o kúpu je nájomcom predmetného nebytového priestoru, na vlastné náklady a so súhlasom prenajímateľa realizoval rozsiahlu a nákladnú rekonštrukciu nebytového priestoru, a teda zhodnotil majetok obce. Nájomca sa v značnej miere spolupodieľal (finančne, právne) na vyriešení a vyporiadaní sporových vzťahov a sporných nárokov medzi mestskou časťou a predchádzajúcim užívateľom priestoru. V danom čase, nebytový priestor je zrekonštruovaný, využívaný na administratívne a kancelárske účely v súlade so Zmluvou o nájme a v súlade s jeho definíciou a charakteristikou jeho využitia v katastri nehnuteľností.

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 m^2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajúci sa na prízemí a v suteréne bytového domu Grösslingova č. 6,8 v Bratislave (ďalej len „nebytový priestor“), súpisné číslo 2479, na ulici Grösslingova, číslo vchodu 6, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parcela č. 8900/1 s výmerou 1197 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria s priľahlou 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 prijalo na svojom zasadnutí konanom dňa 14.12.2017 uznesenie č. 179/2017, v zmysle ktorého bol schválený nájom nebytového priestoru pre spoločnosť ABRIK, spol. s r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a uzavretie Dohody o urovnaní a vyporiadaní 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 vyporiadaní 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 urovnanie 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 vyporiadania 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 vyporiadanie vo výške 63.000, - Eur prostredníctvom a za účasti spoločnosti ABRIK, spol. s r.o., a to formou zloženia finančných prostriedkov do notárskej úschovy za podmienky, že budú následne splnené nasledovné skutočnosti:

- spoločnosť Smart factory, s.r.o. vyprace a odovzdá nebytový priestor mestskej časti do 5 pracovných dní od účinnosti Dohody o urovnaní,
- Smart factory do 5 pracovných dní od odovzdania nebytového priestoru a podpise odovzdávajúceho protokolu vezme späť všetky podané žaloby,
- notár poukáže na účet spoločnosti Smart factory, s.r.o. prvú časť kompenzácie vo výške 58.000,- EUR po predložení (ktorýmkoľvek účastníkom dohody) podpísanej Dohody o urovnaní, späťvzatia žalôb o neplatnosť výpovede a o zaplatenie, protokolu (iného dokladu) o odovzdaní nebytového priestoru,
- mestská časť do 5 pracovných dní po odovzdaní nebytového priestoru vezme späť žalobu o vypratanie,

- notár poukáže na účet spoločnosti Smart factory, s.r.o. druhú časť kompenzácie vo výške 5.000,- EUR po predložení právoplatného rozhodnutia o zastavení konaní vedených na základe spoločnosťou podaných žalôb,
- mestská časť do 10 pracovných dní odo dňa právoplatného skončenia sporu o neplatnosť výpovede uzavrie so spoločnosťou ABRIK, spol. s r.o. nájomnú zmluvu za podmienok schválených uznesením miestneho zastupiteľstva.

II.

V nadväznosti na vyššie uvedené, splnenie všetkých povinností a podmienok definovaných v Dohode o urovnaní a v súlade s bodom A) a B) uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 179/2017 zo dňa 14.12.2017, mestská časť uzatvorila so spoločnosťou ABRIK, spol. s r.o., so sídlom: Grösslingova č. 6,8, 811 09 Bratislava, IČO: 17 313 252 (ďalej len „nájomca“) Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 10/2018 zo dňa 20.12.2017 (ďalej len „Nájomná zmluva“).

Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, pričom nebytový priestor sa prenajal na kancelársky a administratívny účel. Výška nájomného je stanovená na sumu 6,00 Eur/m^2/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 t.j. nájomca uhrádza v tomto období nájomné vo výške 0,50 Eur/ m^2/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 prenajímateľovi 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 hĺbkový a zodpovedný technický rozbor aktuálneho technického stavu nehnuteľnosti resp. potreby nevyhnutnej investície do nebytového priestoru.

Nájomca vo svojej písomnej žiadosti doručenej na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 21.03.2018, okrem iného uviedol, že náklady na rekonštrukciu nebytového priestoru nevyhnutné na jeho uvedenie do užívania schopného stavu sú podstatne a značne vyššie oproti pôvodnému odhadu. Dôvodom takto zistenej značnej odchýlky bol bez pochýb aj fakt, že pôvodný odhad výšky investície bol realizovaný ešte pred samotným podpisom Nájomnej zmluvy, bez riadnej a technicky podrobnejšej obhliadky nebytového priestoru a v čase jeho užívania predchádzajúcim nájomcom. Nedostatky technického stavu nebytového priestoru boli zistené, resp. jeho technický stav bol zhoršený, práve samotným vypratáním nebytového priestoru, ako aj demontovaním a odstránením jeho vnútorného vybavenia a zariadenia.

Nájomca ku svojej písomnej žiadosti priložil 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. Na základe a v súlade s predloženými dokladmi, rozpočtami a prílohami k žiadosti nájomcu, v danom čase nájomca predpokladal bola s investíciou do rekonštrukcie nebytového priestoru min. vo výške **169 489,- Eur.**

Podotýkame, že spoločnosť ABRIK spol. s r.o. už do nebytového priestoru „investovala“ finančnú čiastku vo výške 63.000,- Eur, ktorá bola potrebná na vyporiadanie sporových vzťahov medzi pôvodným nájomcom priestoru a mestskou časťou.

III.

Nebytový priestor si vyžiadal rozsiahlu a generálnu rekonštrukciu, a to aj z dôvodu, že sa jedná o viac ako 90 ročný priestor, ktorý sa nachádzal čiastočne v úplne pôvodnom stave a čiastočne bol jeho zlý technický stav ovplyvnený aj neodborným a nekoncepčným stavebným zásahom predchádzajúceho užívateľa/užívateľov, čoho následkom bol neskôr vedený dlhodobý súdny spor.

Z dôvodu nutnosti uviesť nebytový priestor do stavu, aby ho bolo možné užívať na dohodnutý účel nájmu t.j. na kancelárske a administratívne potreby za podmienky, že bude spĺňať všetky bezpečnostné a hygienické normy (svetlo-technika, vzducho-technika, kapacita sanity a pod.), bolo nevyhnutné v nebytovom priestore realizovať nasledovné stavebné práce a úpravy:

- *Izolácia a odvlhčenie obvodových stien* - z dôvodu presakovania vlhkosti zo strany vonkajšieho chodníka boli v suteréne priestoru zatečené a poškodené izolácie obvodových stien, ktoré spôsobovali prenikanie vlhkosti a vody do suterénnych priestorov – z tohto dôvodu, bolo nutné vykonať nielen odkopávku vonkajšieho obvodového múru, ale aj vnútornú injektáž a izoláciu steny predtým, ako na ňu bola nanesená akákoľvek nová omietka.
- *Vyrovnanie podláh*
- *Prerobenie schodiska a obnovenie pôvodného schodiska* - existujúce schodisko do suterénu sa nenachádzalo na originálnom mieste, ale bolo neskôr dorobené, nespĺňalo potrebné normy na svetlú výšku a z dôvodu zníženého stropu mohlo dôjsť k úrazu pri jeho používaní
- *Murárske práce, opravy povrchov a stien, maliarske práce*
- *Rekonštrukcia suterénnych priestorov* - z dôvodu, že v pivničných – suterénnych priestoroch sú umiestnené na veľkej časti stropu veľké a početné potrubia slúžiace k vykurovaniu celého bytového domu, ktoré patria do spoločného vlastníctva vlastníkov priestorov v danom bytovom dome, v nadväznosti čoho je veľmi znížená využiteľnosť týchto pivničných priestorov. V týchto priestoroch bolo nutné vykonať odpojenie neaktívnych potrubí a ich kompletné zakrytie a zabezpečenie pred možnými hroziacimi havarijnými situáciami, ktoré v tomto priestore pravidelne v minulosti nastávali.
- *Inštalácia sadrokartónových stropov*
- *Výmena fasádnej sklenenej výplne* - na priečelí objektu sa nachádza sklenená fasáda, ktorá bola domontovaná v čase bývalého režimu a bola absolútne v nevyhovujúcom stave – t.j. hrdzavá a nespĺňala ani základné bezpečnostné normy na zabezpečenie vstupu do nebytového priestoru a bolo nutné ju vymeniť. V rámci výmeny sklenenej fasády bolo nutné použiť rovnaký kvalitný fasádny systém hliníkovej konštrukcie s bezpečnostnými sklami, aký je už použitý aj v susednom vchode v rámci tej istej budovy a ktorý bol schválený v minulosti pamiatkovým úradom.
- *Výmena všetkých okien*
- *Výmena elektroinštalácie* - z bezpečnostných dôvodov bolo nutné vykonať kompletnú výmenu elektroinštalácie, elektrických zásuviek, vypínačov a elektrickej revíznej skrine.
- *Inštalácia osvetlenia*
- *Výmena dverí*

- *Rekonštrukcia kanalizácie a vody* - v nebytovom priestore bolo nutné vykonať kompletnú výmenu kanalizačných potrubí a vodoinštalácií, keďže sociálne zariadenia sa nachádzali na mieste, v ktorom neboli nikdy projektované a bývalý nájomca vybúral bez povolenia otvory do podlahy za účelom odvedenia kanalizácie do centrálneho kanalizačného systému,... Z tohto dôvodu bolo nutné vykonať inštaláciu nových sociálnych zariadení tak, aby tieto vyhovovali všetkým zdravotným a bezpečnostným normám.
- *Rekonštrukcia vzduchotechniky*
- *Oprava kúrenia* - v rámci rekonštrukcie bolo nutné vykonať opravu vykurovacích telies a inštaláciu nových telies tak, aby bola zabezpečená možnosť vykurovania na čo možno najväčšej ploche nebytového priestoru, keďže pôvodná inštalácia nespĺňala kapacitné potreby daného priestoru.

IV.

Dňa 18.05.2018 nájomca písomne oznámil začatie rekonštrukcie nbytového priestoru a predloženie plánovaného časového harmonogramu realizácie podľa Zmluvy o nájme. Zástupcovia mestskej časti vykonali v priebehu rekonštrukcie a priebežne obhliadku nebytového priestoru.

Nájomca na základe vyžiadania dodatočne predložil aj odborné stanoviská dotknutých orgánov, najmä vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu k zámeru výmeny výplne výkladov v nebytovom priestore, ako aj odborného statického posudku týkajúceho sa realizácie stavebných úprav v nebytovom priestore a ich posúdenia z hľadiska zásahu do stavebno-konštrukčných prvkov objektu Grösslingova č. 6,8 v Bratislave.

Nájomca po ukončení rekonštrukčných prác v nebytovom priestore (november 2018) predložil mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľovi kompletnú správu (v listinnej aj v elektronickej podobe), ktorá obsahovala podrobné informácie a údaje v rozsahu:

1. Projekty (kúrenie, PBS, VZT- chladenie, zdravotechnika, architektonické návrhy a pod.)
2. Fotodokumentácia + podrobný popis prác
3. Vyúčtovanie (kópie všetkých faktúr, rozpisu materiálu, dodacích listov a potvrdení o zrealizovaní platieb)
4. Kompletná písomná správa o rekonštrukcii nebytového priestoru

Podľa predložených dokladov investícia nájomcu do rekonštrukcie nebytového priestoru bola 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. Odd. majetkové pristúpilo a podrobne posúdilo všetky finančné a technické doklady predložené nájomcom, ako aj postup prác z technického hľadiska, vhodnosti a primeranosti použitého materiálu, vybavenia priestoru z hľadiska jeho kvality, účinnosti, efektivity, jeho nevyhnutnej potreby a jednotkovej ceny vzhľadom na aktuálne trhové podmienky (pozn. odd. majetkové uznalo nájomcovi ako oprávnený náklad vložený do rekonštrukcie nebytového priestoru v celkovej výške 220 454,67 Eur).

V.

Na určenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch bol vypracovaný aktuálny znalecký posudok č. 38/2018 zo dňa 26.03.2018 vypracovaný p. 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 hl. mesta SR Bratislava udelil predchádzajúci súhlas k prevodu vlastníctva nebytového priestoru listom doručeným na mestskú časť dňa 13.06.2019 za cenu min. 337 874,47 Eur.

Prevod nebytového priestoru sa navrhuje realizovať v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

VI.

Nebytový priestor č. 3 – NP11 je posledným priestorom vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ktorý sa nachádza v dome Grösslingova č. 6,8 v Bratislave.

Bytový dom Grösslingova 6-8 v Bratislave, súpisné číslo 2479, má v blízkej budúcnosti naplánovanú rozsiahlu rekonštrukciu celého objektu (oprava fasády, oprava spoločných častí domu – spoločných základných vodovodných prípojok, spoločných okien, **spoločných elektrických inštalácií), a to prostredníctvom schváleného príspevku zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ako aj prostredníctvom komerčného úveru z banky, spolu v celkovej výške 530 000,- Eur. Táto suma ešte nemusí byť konečná, nakoľko na základe požiadavky viacerých vlastníkov je v riešení aj výmena dvoch viac ako 90 ročných výťahov a opravy nádvoria, príp. riešenia samostatného vykurovacieho systému.**

V zmysle vyššie uvedeného, aktuálny príspevok do fondu opráv, údržby a prevádzky domu bude pre vlastníkov podstatne navýšený, čoho dôsledkom bude aj zvýšená finančná záťaž pre samotnú mestskú časť.

Dôležitou informáciou je aj fakt, že vlastníci bytov a nebytových priestorov domu sú aktuálne v trestnom konaní a vo výpovednom konaní vo vzťahu k správcovi, ktorý spôsobil schodok na zverených finančných prostriedkoch týchto vlastníkov (podľa dostupných informácií schodok je vo výške min. 50.000,- Eur). V prípade, ak správca tieto finančné prostriedky určené ako podiel vlastného spolufinancovania plánovanej rekonštrukcie nenavráti, vlastníci bytov a nebytových priestorov budú musieť „pokryť“ daný deficit buď zvýšením príspevku do FPÚaO domu alebo mimoriadnym finančným vkladom na spoločný účet domu podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu.


Štúrova
Grösslingová
Gajova
8882/5
8882/6
8879/4
8876/1
8876/2
8879/2
8882/7
8885
8886
8887
8888/1
8888/2
8890/3
8890/19
8900/1
8900/15
8901/1
8901/2
8902/6
8903
8904/1
8904/26
8905/1
8905/2
8905/3
8899/1
8898/7
2446
2450
2451
2453
2461
2481
2505
2506
2504
7152

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Bratislava, 17.10.2019

Vec: Oznámenie o zámere prevodu nehnuteľného majetku ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, oznamuje svoj zámer prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, a to :

nebytový priestor č. 3–NP11 o celkovej výmere 263,90 m^2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúceho sa na prízemí a v suteréne bytového domu Grösslingova č. 6,8 v Bratislave, súpisné číslo 2479, na ulici Grösslingova, číslo vchodu 6, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra "C" parcela č. 8900/1 s výmerou 1197 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a spoluvlastnického podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 646/10000 a spoluvlastnického podielu o veľkosti 646/10000 na pozemkoch parcela registra „C“ parcela č. 8900/1 a parcela č. 8900/15, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 5674 a 6895.

Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Microsoft DITEC hp invent

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:	Grössllingova 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 lesníctve 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:	Dominik Brichta Vrchná 3 Bratislava 811 02	(od: 21.04.2009)
	JUDr. Tatiana Brichtová Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	JUDr. Tatiana Brichtová Vrchná 3 Bratislava	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	Ing. Miroslav Kráľ Mikulášska 11 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. Miroslav Kráľ Mikulášska 11 Bratislava	(od: 29.05.1991 do: 02.06.1993)
	JUDr. Tatiana Brichtová Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
	Ing. Miroslav Kráľ 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)
	Dominik Brichta Vrchná 3 Bratislava 811 02 Vznik funkcie: 19.03.2009	(od: 21.04.2009)
	JUDr. Tatiana Brichtová Slávičie údolie 17 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. Miroslav Kráľ Mikulášska 11 Bratislava	(od: 03.06.1993 do: 04.02.2003)
	Ing. Miroslav Kráľ Mikulášska 11 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992 Skončenie funkcie: 18.03.2009	(od: 21.04.2009 do: 20.04.2009)
	JUDr. Tatiana Brichtová Slávičie údolie 17 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992 Skončenie funkcie: 18.03.2009	(od: 21.04.2009 do: 20.04.2009)
	Ing. Miroslav Kráľ Mikulášska 11 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
	JUDr. Tatiana Brichtová Slávičie údolie 17 Bratislava Vznik funkcie: 21.12.1992	(od: 05.02.2003 do: 20.04.2009)
Konanie menom spoločnosti:	Menom spoločnosti koná a spolonosť 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 prokurista 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. I a § 106n ods. I Zák.č. 103/1990 Zb. ktorým sa mení a dopĺňa Hospodársky zákonník. Stary spis: S.r.o. 1586	(od: 29.05.1991)
	Spoločenská zmluva bola zmenená v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. dňa 21. 12. 1992. Stary 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

RE 709 892 9Z

MIESTNY ÚRAD
MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - STARÉ MESTO

DOŠLO DŇA: 13 -06- 2019

1

EVIDENČNÉ ČÍSLO: 29782/2019 | ČÍSLO SPISU:

PRÍLOHY: | VYBAVUJE:

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

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 m^2, 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 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 646/10000 na pozemku parcela „C“ parcela č. 8900/15, o výmere 430 m^2, 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:

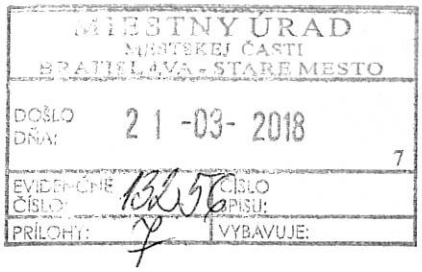
- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o 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

ABRIK
SINCE 1991



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 m^2 – z toho 125,22 m^2 prízemie a 138,68 m^2 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 doplňujúcimi 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 nekoncepčné 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 vzniknú 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 pulty" (viď. 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 (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 sklenných 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 (viď. Príloha č. 2, fotografie č. 12 – 13),
    b. Murovaný „barový pulty" (viď. 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 (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 sklenných plochách prípadne zamalované farbou. (viď. 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 injektáž a izoláciu steny pred tým, ako na ňu nude nanesená 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 naniesť novú omietku a sieťku.

e. Maliarske práce:
V priestore je nutné vykonať kompletné 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 kompletné 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 centrálneho 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 zabezpečené 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 viď **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 dôvody nutnosti výmeny pôvodných vyše 90 ročných dvoch výťahov a riešenia samostatného vykurovacieho systému a rozsiahlejšej opravy nádvoria. 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.

b. Aktuálny príspevok do fondu opráv hradený vlastníkom nehnuteľnosti v danom objekte predstavuje podľa schválenej výšky sumu 0,80 EUR / m^2, 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 Blahobyt 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 ebytových 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 správcom, 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 nenavráti, 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 vyhovenie 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 mini 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,

MMag. Dominik Brichta
Konateľ