

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Petržalka
dňa 30. septembra 2008

Materiál číslo: 228/2008

K bodu: **Návrh na dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č. 7a pre žiadateľa spoločnosť President FT, s r. o.**

Predkladá:

Marián Miškanin
prednosta MÚ

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Petržalka

n e s c h v a ľ u j e

Prerokované:

v Miestnej rade mestskej časti
Bratislava-Petržalka dňa 16. 9. 2008

dlhodobý prenájom objektu na Tupolevovej
ul. č. 7a, t. j. na 20 rokov pre žiadateľa
spoločnosť President FT, s r. o.

Spracoval:

Ing. Ján Kubička
vedúci odd. NM

Dôvodová správa

Dodatkom č. 1 zo dňa 3.8.1993 k protokolu č. 81 zo dňa 30.10.1991 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy bola zverená do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka budova D II-29 Kultúrne zariadenia, č. objektu 5055 v hodnote 7 605 639,- Sk. Zostatková hodnota tohto majetku k 31.5.2008 bola 2 969 253,- Sk, výška oprávok k 31.5.2008 predstavuje hodnotu 4 636 386,- Sk.

Od 1.11.1991 do 1.8.1993 budova slúžila svojmu účelu ako kultúrne zariadenie. Bola v ňom zriadená divadelná sála s otvoreným prístupným javiskom.

Vzhľadom na vysoké náklady na prevádzku, ktorých hradenie bolo pre rozpočet mestskej časti neúnosné, bol objekt v ďalšom období prenajímaný. Nájomcovi - spoločnosti Galéria výtvarného umenia Heffner, s r.o. na obdobie od 1.12.2005 do 3. 4. 2008, za účelom jeho rekonštrukcie a prestavby na galériu moderného umenia. Nakoľko napriek snahe mestskej časti dochádzalo k postupnému chátraniu tejto budovy, bola nájomná zmluva ukončená a od 4.4.2008 je budova uzatvorená a nevyužívaná.

V záujme čo najlepšieho ďalšieho využitia objektu boli vypracované tri alternatívy možného riešenia. Návrhy boli prejednané v operatívnej porade starostu konanej 26.5.2008 a následne v poslaneckých kluboch zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Po vzájomnej dohode bolo odsúhlasené : Nehnutelnosť dať do dlhodobého prenájmu za najvyššiu cenu s podmienkou vynaloženia investícií do prenajatého objektu a to v krátkom časovom úseku, najdlhšie do roka od začiatku prenájmu. Podnikateľský zámer využitia musí preukázateľne slúžiť širokej verejnosti, napr. obchodné centrum, stredisko športových a kultúrnych aktivít. Bolo navrhnuté a schválené vypísanie ponukového konania na prenájom objektu na Tupolevovej ulici č. 7a) na dobu 20 rokov a to za presne vymedzených podmienok.

Výberové konanie bolo vypísané ako : Výzva na predloženie ponúk, Dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č 7 a) v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka, Zákazka s nízkou hodnotou. Termín na predloženie ponúk do 25.7.2008. Po prehodnotení dĺžky času potrebného na spracovanie požadovaných podkladov a dokladov bol termín na predloženie ponúk v dostatočnom časovom predstihu predĺžený do 15.08.2008. Súčasne bol stanovený termín na otváranie obálok s ponukami a to na 20. augusta 2008. K otváraniu obálok bola starostom mestskej časti vymenovaná komisia zložená z troch zamestnancov, zapisovateľa a dvoch poslancov mestskej časti.

Do stanoveného termínu bola do podateľne mestskej časti doručená jediná ponuka a to od spoločnosti President FT, s.r.o., Špitálska 53, 811 08 Bratislava 1.

Po otvorení obálky bolo komisiou zistené, že záujemca predložil všetky požadované písomné informácie, potvrdenia a stanoviská. Základná písomná dokumentácia potrebná pre potvrdenie splnenia podmienok je v prílohe materiálu.

- spoločnosť má záujem o prenájom budovy ako celku a to s účinnosťou od 1. septembra 2008,
- ročnú cenu za prenájom budovy ponúka vo výške 500 000,- Sk/rok s navýšením o mieru inflácie potvrdenú Slovenským štatistickým úradom za príslušný kalendárny rok,
- výška prenájmu za 20 rokov 10 000 000,- Sk s príslušným navýšením o mieru inflácie,
- plánované investície do rekonštrukcie budovy – stavebná časť vo výške 17 400 000,- Sk vrátane DPH,
- plánované investície do interiérového vybavenia 5 000 000,- Sk vrátane DPH,

- všetky investície budú vynaložené z vlastných zdrojov,
- predpokladaný termín ukončenia rekonštrukčných prác 06/2009. Pri osobnom rokovaní s vedením spoločnosti bol tento termín upresnený na štrnásť mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy vzhľadom na potrebu získania stavebného povolenia,
- priestory po rekonštrukcii majú spĺňať vysoký štandard kultúrneho využitia ako divadlo s javiskom, gastronómia, obchod a služby, obchodná pasáž na 1. nadzemnom podlaží,
- zámerom spoločnosti je prevádzkovať v objekte rôzne kultúrne podujatia, letné tábory, tanečné školy, literárno-dramatické krúžky,
- spoločnosť predložila dohodu s folklórnym súborom Dopravár o využití kultúrneho zariadenia LUDUS *nad rámeč podmienok*.

Predkladateľ ponuky splnil všetky podmienky zadané výberovým konaním, ponuku je možné akceptovať a uzatvoriť zmluvu na obdobie 20 rokov podľa vzájomnej dohody.

Po opätovnom prerokovaní doplňujúcich informácií so žiadateľom a na základe odporúčaní odbornej komisie boli pre dlhodobý prenájom stanovené nasledovné podmienky:

- a) výška ročného nájomného predstavuje 500 000,- Sk s každoročným navýšením o mieru inflácie potvrdenú Slovenským štatistickým úradom,
- b) po ukončení prenájmu na dobu 20 rokov spoločnosť nebude žiadať od mestskej časti Bratislava-Petržalka žiadnu náhradu za preinvestované prostriedky,
- c) ak do štrnástich mesiacov od začiatku prenájmu nepreinvestuje v stavebnej časti 17 400 000,- Sk, môže byť táto skutočnosť dôvodom na vypovedanie zmluvy s okamžitou účinnosťou bez nároku na vrátenie dovtedy preinvestovaných prostriedkov,
- d) nedodržanie predloženého ideového zámeru bez súhlasu mestskej časti bude taktiež dôvodom na ukončenie zmluvy.

Materiál bol prerokovaný v komisii správy majetku a miestnych podnikov dňa 3. 9. 2008 a vo finančnej komisii dňa 11. 9. 2008.

Materiál bol prerokovaný v Miestnej rade mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 16. 9. 2008, ktorá uznesením č. 245 odporučila Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka neschváliť návrh na dlhodobý prenájom objektu na Tupolevovej ul. č. 7a, t.j. na dobu 20 rokov pre žiadateľa spoločnosť President FT, s r. o.

Záznam z otvárania obálok
v rámci ponukového konania na dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č. 7a) ktorá je
správe Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka – objekt LUDUS
dňa 20.08.2008 o 16.00 hod.

Výberová komisia bola menovaná starostom Mestskej časti Bratislava-Petržalka v zložení predseda Ing. Ján Kubička, členovia Míriam Blaškovičová, Mgr. Elena Poláková, Ing. Ľudovít Hanák, Ing. Viera Kimerlingová, zapisovateľ Marek Harum.

Predseda komisie konštatoval, že na Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Petržalka bola v stanovenom termíne doručená 1 ponuka. Obálka bola zalepená a neporušená.

Predkladatelia ponúk boli vo výzve na predkladanie ponúk vyzvaní, aby predložili tieto doklady:

- ideový zámer využitia celého objektu po jeho rekonštrukcii a uvedení do prevádzky
- investičný zámer rekonštrukcie – opráv objektu s vyčíslením celkového objemu vynaložených prostriedkov s rozpisom na jednotlivé časové obdobia, predpokladaný termín ukončenia
- uvedenie zdrojov, z ktorých bude investícia financovaná
- uviesť výšku ročného nájomného, ktoré ponúka nájomca mestskej časti za objekt a rok v rozpise na celé obdobie prenájmu, t.j. 20 rokov
- overenú kópiu oprávnenia podnikat' v oblasti činnosti podľa predloženého ideového zámeru
- čestné vyhlásenie uchádzača, že nemá evidované daňové nedoplatky, nedoplatky zdravotného, sociálneho a dôchodkového poistenia.
- prípadné referencie od predchádzajúcich zmluvných partnerov v uvedenej činnosti – nie je podmienkou na vylúčenie zo súťaže

Predkladatelia boli ďalej vyzvaní, aby svoje ponuky zaslali v súlade so zverejnenou výzvou na adresu: Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, alebo ju odovzdali osobne do podateľne s označením „**Ponuka na dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č. 7a) - neotvárať**“. Na obálke je potrebné uviesť názov a adresu uchádzača. Lehota na predkladanie ponúk bola stanovená do 25.7.2008 do 12,00 hod. Vzhľadom na to, že do stanoveného termínu nebola na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka predložená žiadna ponuka, bola predĺžená zmena termínu do 15.08.2008 do 12,00 hod. Svoju ponuku do tohto termínu predložila firma:

1. President FT, s.r.o., Špitálska 53, 811 08 Bratislava 1

Po otvorení obálky bolo skonštatované, že:

1. President FT, s.r.o., Špitálska 53, 811 08 Bratislava 1, predložila:

- ideový zámer využitia celého objektu po jeho rekonštrukcii a uvedení do prevádzky
- investičný zámer rekonštrukcie – opráv objektu s vyčíslením celkového objemu vynaložených prostriedkov s rozpisom na jednotlivé časové obdobia, predpokladaný termín ukončenia
- uvedenie zdrojov, z ktorých bude investícia financovaná
- uviedla výšku ročného nájomného, ktoré ponúka nájomca mestskej časti za objekt a rok v rozpise na celé obdobie prenájmu, t.j. 20 rokov.

- overenú kópiu oprávnenia podnikat' v oblasti činnosti podľa predloženého ideového zámeru
- čestné vyhlásenie uchádzača, že nemá evidované daňové nedoplatky, nedoplatky zdravotného, sociálneho a dôchodkového poistenia.
- referencie od predchádzajúcich zmluvných partnerov v uvedenej činnosti – *nie je podmienkou na vylúčenie zo súťaže*
- dohodu s občianskym združením, v ktorej sa vedenie firmy President FT, s.r.o., po úspešnom výberovom konaní o objekt kultúrneho zariadenia LUDUS, zaväzuje uzatvoriť s folklórnym súborom Dopravár dohodu o využití kultúrneho zariadenia LUDUS za účelom organizovania folklórnych podujatí, aby sa zachoval zámer kultúrneho zariadenia – *nad rámec podmienok.*

Komisia konštatuje, že ponuka firmy **President FT, s.r.o., Špitálska 53, 811 08 Bratislava 1**, splnila všetky podmienky výberového konania, ďalšie ponuky predložené neboli.

Spoločnosť President FT ponúkla mestskej časti za objekt na 1 rok v rozpise na celé obdobie prenájmu 20 rokov

- **výška ročného nájmu: 500 000,- Sk / rok**
- **výška nájmu na celé obdobie prenájmu 20 rokov 10 000 000,- Sk**

Ako investičný zámer spoločnosť President FT ponúkla

- výšku investícií do rekonštrukcie budovy – stavebná časť 17 400 000,- Sk vrátane DPH
- výšku investícií do interiérového vybavenia 5 000 000,- Sk vrátane DPH
- predpokladaný termín ukončenia rekonštrukčných prác 06/2009
- investícia bude financovaná z vlastných zdrojov firmy President FT. s.r.o.

Predseda komisie: Ing. Ján Kubička

Zapisovateľ: Marek Harum

President FT, s.r.o., Špitálska 53, 811 08 Bratislava,

IČO: 36710261, IČ DPH SK: 20202298729

Zast. Konateľmi: Róbert Bauman a Andrej Hamar

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu, Bratislava I, odd. Seo, vl.č. 43566/B

Bankové spojenie: ČSOB a.s., Číslo účtu 4004643692/7500

Miestny úrad mestskej časti

Bratislava - Petržalka

Kutlíkova 17

852 12 Bratislava

V Bratislave dňa: 27.08.2008

Doplnenie žiadosti - prenájom LJDUS

Ako bolo uvedené v materiáloch zo dňa 13.08.2008 (Investičný zámer rekonštrukcie – opráv objektu s vyčistením celkového objemu vynaložených prostriedkov s rozpisom na jednotlivé časové obdobia, predpokladaný termín ukončenia:06/2009)(Idcový zámer využitia celého objektu na jeho rekonštrukciu a uvedení do prevádzky), hodlá naša spoločnosť do rekonštrukcie Kultúrne osvetového centra D-II-79 na Tupolevovej 7 v Bratislave investovať 17 400 000,- SKK do rekonštrukcie objektu a náročná cca 5 000 000,- SKK do inžinierskeho vybavenia.

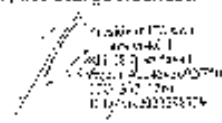
Riešenie samotnej rekonštrukcie bude realizované pod dohľadom investora, dľa projektu ktorý zohľadňuje stávajúcu podovú budovu v nehodlá ju v širšom rozsahu, čo do exteriéru alebo interiéru meniť. V podstate sa jedná o rekonštrukciu bez zásadných zmien fasádnej štruktúry a umiestnenia vchodov, východov a stenných výplní. Rekonštrukcia prejde budova v nasledujúcom rozsahu: rozšírenie vstupnej časti, rekonštrukcia galérie, rekonštrukcia zaklennej fasádnej steny, rekonštrukcia strechy a ostatných vnútorných priestorov, seda nepôjde o úplné nové riešenie.

Samotné práce by podľa schváleného harmonogramu prác mohli začať 05/2008, kedy by sa začalo s nutnými bárami práce: odstránenie keramických obkladov fasády, odstránenie fasádnej presklennej steny, odstránenie vnútornej omietky a pod, demontáž existujúcich okenných a dverných konštrukcií a pod., spolu s búracími prácami nenosných konštrukcií. Následne po vykonaní všetkých potrebných búrácich prác by sa pristúpilo k novým konštrukciám, t.j.: podlahové konštrukcie, rozšírenie vstupnej časti stavby, úpravám všetkých povrchov /obklady, dlažby, maľby, omietky/, oprave a rekonštrukciou veľkej spoločenskej sály aj javiska, novým okenným a dverným konštrukciám, rekonštrukciou novonavrhovanej galérie ZNP, nové fasády so zateplením a montáži nových zariadení TZB. Prístupy budú navrhnuté tak, aby spĺňal potreby najvyššieho štandardu kultúrneho využitia. Termín ukončenia rekonštrukcie je stanovený na 06/2009, kedy bude možné budovu využívať.

Rekonštruovaná budova Kultúrne osvetového zariadenia bude predovšetkým slúžiť na prevádzkovanie rôznych kultúrno-spoločenských podujatí pre všetky vrstvy obyvateľstva, počnúc literárno-dramatickými krúžkami, knižnicou, tanečnou školou až po predávkami zamerané na športové činnosti. Súčasťou budú aj ubúdajúce a gastronómické prevádzky a športový bar.

S úctivým pozdravom

Andrej Hamar, konateľ spoločnosti



Výpis uznesenia

zo zasadnutia komisie správy miestneho majetku a miestnych podnikov konaného dňa
03.09. 2008

K bodu č. 5 Návrh na dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č.7a pre žiadateľa spoločnosť President FT, s.r.o.

Uznesenie č. 5

Komisia odporúča schváliť návrh na dlhodobý prenájom budovy na Tupolevovej ul. č. 7a pre žiadateľa spoločnosť President FT, s.r.o. za podmienok:

- po ukončení prenájmu na dobu 20 rokov spoločnosť nebude žiadať od mestskej časti Bratislava-Petržalka žiadnu náhradu za preinvestované prostriedky,
- ak do desiatich mesiacov od začiatku prenájmu nepreinvestuje v stavebnej časti 17 400 000,- Sk môže byť táto skutočnosť dôvodom na vypovedanie zmluvy s okamžitou účinnosťou bez nároku na vrátenie dovtedy preinvestovaných prostriedkov,
- nedodržanie predloženého ideového zámeru bez súhlasu mestskej časti bude taktiež dôvodom na ukončenie zmluvy.

Hlasovanie :

Za : 4, proti : 0, zdržal sa : 1

V Bratislave, 3.9.2008

Za správnosť výpisu zodpovedá :

Ing. Ján Kubička

Zápisnicu odsúhlasil :

Ing. Peter Hrdlička
predseda komisie

Odporúčajúce stanovisko

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve Bratislava-Petržalka zo dňa 11.09.2008

Prítomní: : Mgr. Belohorec, Ing. Vermeš, Ing. Kocka, MUDr. Janota PhD., CSc,

Nepřítomní: Ing. Weissensteiner, Ing. Hanák, Ing. Plšek , Mgr. Bakerová-Dragúňová, Števo

K bodu :

Návrh na dlhodobý prenájom budovy LUDUS

Po dlhšej diskusii k uvedenému materiálu sa finančná komisia k uvedenému materiálu nevyjadrila a nepřijala k nemu žiadne doporučujúce stanovisko.

Hlasovanie:

Prítomní : 4

Za : 4

Proti : 0

Zdržal sa : 0

V Bratislave 11.09.2008

Mgr. Michal Belohorec v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček