

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 18. októbra 2016

Materiál číslo: 94/2016

**Návrh na prevod vlastníctva nebytového priestoru na Fedinovej 18 v Bratislave v správe  
mestskej časti Bratislava-Petržalka spoločnosti CRAZY-LAZY s.r.o.**

---

**Predkladateľ:**

Miroslav Štefánik  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy
5. Snímku z katastrálnej mapy
6. Mapu širších vzťahov
7. Fotodokumentáciu

**Zodpovedný:**

Alžbeta Broszová  
vedúca oddelenia  
nakladania s majetkom

**Spracovateľ:**

Iveta Podhradská  
referát správy miestneho majetku

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

podľa § 9a ods.8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prevod vlastníctva nebytového priestoru na Fedinovej 18 v Bratislave o výmere podlahovej plochy 183,25 m<sup>2</sup>, v bytovom dome Fedinova 18,20, súpisné číslo 1140, číslo vchodu 18, ktorý je vybudovaný na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3445 o výmere 379 m<sup>2</sup>, a parc. č. 3446 o výmere 265 m<sup>2</sup>, pre spoločnosť CRAZY-LAZY s.r.o., Mandľová 69, 851 10 Bratislava, IČO: 44750838. Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 2930 v prospech Hlavného mesta SR Bratislava, v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku vo veľkosti 18215/689414 za cenu 80 000,- €.

Podmienky predaja:

1. Prevod bude uskutočnený v súlade s 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.
2. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stráca platnosť.
3. V kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

## Dôvodová správa

**Žiadateľ:** CRAZY-LAZY s.r.o., Mandľová 69, 851 10 Bratislava, IČO: 44750838.

**Predmet:** nebytový priestor č. 901, prízemie a suterén, v bytovom dome Fedinova 18, 20 v Bratislave, číslo vchodu 18, súpisné číslo 1140, postavený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3445 o výmere 379 m<sup>2</sup>, parc. č. 3446 o výmere 265 m<sup>2</sup>, k. ú. Petržalka. Nebytový priestor je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zapísaný na LV č. 2930, bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 78/1991 zo dňa 01.11.1991. Celková výmera predmetu prevodu je 183,25 m<sup>2</sup> a pozostáva z maloobchodnej predajne vo výmere 80,91 m<sup>2</sup> a suterénu o výmere 102,34 m<sup>2</sup>, ktorý je v zlom technickom stave a nie je ho možné využívať na účely maloobchodu.

**Kúpna cena: 80 000,00 €.** Minimálna cena bola stanovená znaleckým posudkom č. 15/2016, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby Ing. Mgr. Janou Pecníkovou vo výške 73 300,00 €.

Nájomca nebytového priestoru na Fedinovej 18 požiadal o odkúpenie nebytového priestoru, ktorý užíva spoločnosť CRAZY-LAZY s.r.o., Mandľová 69, Bratislava na základe nájomnej zmluvy č. 08-3-2014 uzatvorenej s mestskou časťou Bratislava-Petržalka na obdobie od 01. 02. 2014 do 31. 01. 2019 na prevádzkovanie maloobchodnej predajne (predaj karnevalových kostýmov a spoločenského oblečenia pre deti a dospelých, doplnkový predaj hračiek, detského oblečenia a školských potrieb) a poskytovanie sezónnych služieb - požičkovanie karnevalových kostýmov pre deti a dospelých.

Prevod vlastníctva nebytového priestoru na Fedinovej 18 v Bratislave o výmere podlahovej plochy 183,25 m<sup>2</sup>, doterajšiemu nájomcovi – spoločnosť CRAZY-LAZY s.r.o., Mandľová 69, Bratislava je potrebné posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. K prevodu nehnuteľnosti bol v zmysle Štatútu hlavného mesta udelený predchádzajúci súhlas primátora č. MAGS-SSN-40661/16-77411 zo dňa 29. 03. 2016.

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru má uhradené.

### Podmienky prevodu nehnuteľnosti

1. 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.
2. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stráca platnosť.
3. V kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 03.10.2016.

Miestny úrad Bratislava – Petržalka  
Oddelenie nakladania s majetkom  
Kutlíkova 17  
852 12 Bratislava

|   |                     |
|---|---------------------|
| Miestny úrad mestskej časti<br>Bratislava-Petržalka<br>Kutlíkova 17, PSČ 852 12 |                     |
| Došlo dňa: 28 -09- 2016   |                     |
| Evidenčné číslo:<br>42397   | Číslo spisu:<br>108 |
| Prilohy/listy:<br>5   | Vybavuje:           |

V Bratislave dňa 27.09.2016

**Vec: Opätovná žiadosť o odkúpenie nebytových priestorov**

Na základe Nájomnej zmluvy č. 08-3-2014 o nájme nebytového priestoru, uzavretej dňa 29.01.2014, v znení dodatku č. 1 zo dňa 28.10.2014, si naša spoločnosť CRAZY-LAZY s. r. o. prenajala a užíva nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v objekte na Fedinovej 18, 851 01 Bratislava, súpisné číslo 1140, zapísanom na liste vlastníctva č. 2930, v katastrálnom území Petržalka (ďalej len „**Nebytové priestory**“).

Nebytové priestory sú v zmysle nájomnej zmluvy v užívaní schopnom stave, no ich stav zodpovedá ich veku a v súčasnosti si celé Nebytové priestory vyžadujú rozsiahlu a komplexnú rekonštrukciu (ako napr. výmena výkladov, výmena všetkých okien a dverí, výmena rozvodov ústredného kúrenia, rozvodov elektrickej energie, výmena resp. demontáž nákladného výtahu, technické revízie a pod.).

Celková výmera plochy Nebytových priestorov je síce až 185,65 m<sup>2</sup>, z toho 102,34 m<sup>2</sup> sa však nachádza v suteréne a 83,31 m<sup>2</sup> na prízemí bytového domu.

Plochu, ktorá sa nachádza v suteréne Nebytových priestorov, nie je možné z dôvodu ich technického stavu vôbec využívať. Do suterénu vedie úzke schodište a nefunkčný nákladný vťah. Rovnako je tu úplne nefunkčné kúrenie (úplne odpojené) a okná, ktoré nie je možné vôbec otvoriť.

Priestor na prízemí sa skladá zo zádveria – 3,24 m<sup>2</sup>, predajne 48,27 m<sup>2</sup>, šatne 6,25 m<sup>2</sup>, šatne 7,20 m<sup>2</sup>, sprcha + WC 5,06 m<sup>2</sup>, schodisko/chodba 13,29 m<sup>2</sup>.

Priestory na prízemí naša spoločnosť pri začiatku nájmu čiastočne opravila a dala do užívania schopného stavu. Musíme však uviesť, že aj v priestoroch na prízemí sú stále pretrvávajúce problémy, ktoré obmedzujú riadne užívanie Nebytových priestorov, ako napr. stav sociálnych zariadení (sprchy + WC) a šatní je havarijný, zádverie v zadnej časti priestorov nie je možné vôbec využívať, nakoľko kovové dvere, ktoré ich oddeľujú od priestoru, sa nedajú pre zlý technický stav otvárať, výklady sú prasknuté, na jednom výklade chýba druhá sklenená výplň (výklad teda nemá dvojité sklo ako ostatné), vchodové dvere do predajne (priestor na prízemí) sa počas zimných mesiacov otvárajú a do priestorov prefukuje z viacerých miest (cez okná, výklady, vchodové dvere – podľa smeru vetra). Bez väčšej investície v najbližšej dobe sa teda aj tieto priestory stanú úplne nevyužiteľné. V prílohe č. 1 príkladáme niekoľko fotografií, ktoré dokumentujú súčasný zlý technický stav Nebytových priestorov.

Podľa odborného posúdenia a predbežných cenových ponúk, ktoré máme k dispozícii, by rekonštrukcia Nebytových priestorov predstavovala investíciu cca 56.000 EUR (podrobnejší rozpis predpokladaných predbežných nákladov príkladáme v prílohe č. 2). Chceli by sme ešte upozorniť, že ide o predbežné cenové ponuky a kalkulácie a predpoklad je, že rekonštrukcia Nebytových priestorov



sa bude skôr rozširovať (a odhadované ceny sa budú skôr zvyšovať) o opravy a položky, ktoré pri pôvodnom posudzovaní a oceňovaní neboli (a nemohli byť) predpokladané.

Podľa poskytnutých informácií rozumieme, že Mestská časť Bratislava – Petržalka nemá finančné prostriedky ani na to, aby vykonala v Nebytových priestoroch základnú (minimálnu) rekonštrukciu, ktorá by zlepšila technický stav priestorov.

Predaj Nebytových priestorov bol prerokovaný v miestnom zastupiteľstve v júni 2016, pričom cena, ktorú za Nebytové priestory navrhla príslušná komisia, bola vo výške 125.000 EUR. Uvedená cena bola, podľa nášho názoru, navrhnutá bez zohľadnenia technického stavu Nebytových priestorov (vieme si predstaviť, že za túto cenu je možné kúpiť v Petržalke úplne nové nebytové priestory, ktoré nebudú vyžadovať žiadne opravy, rekonštrukcie, príp. komplexné technické úpravy a budú okamžite vhodné na daný účel).

Podľa nášho názoru je hodnota Nebytových priestorov skôr vo výške určenej znaleckým posudkom, t.j. približne vo výške 75.000 EUR. Uvedená cena sa na prvý pohľad môže zdať nízka resp. ako nevýhodná, avšak ako sme už uviedli vyššie, Nebytové priestory sú v zlom technickom stave a nie je možné ich ďalej užívať bez výraznejších investícií.

Napriek našej snahe preto môže prísť k situácii, že budeme nútení ukončiť nájomný vzťah a Mestská časť Petržalka bude mať v správe prázdne Nebytové priestory, ktoré budú v havarijnom stave, budú naďalej len chátrať, a nebudú prinášať ani len minimálny úžitok vo forme mesačného nájomného.

S cieľom udržať a rozvíjať našu prevádzku v Nebytových priestoroch, ako aj z pohľadu efektívneho využívania celých Nebytových priestorov, má naša spoločnosť záujem o odkúpenie Nebytových priestorov. Preto Vás žiadame o schválenie predaja Nebytových priestorov za primeranú kúpnu cenu zohľadňujúcu vek a technický stav Nebytových priestorov. Pre úplnosť by sme chceli uviesť, že z nášho pohľadu by primeraná cena bola vo výške stanovenej znaleckým posudkom.

Veríme, že naše dôvody budú prijaté s pochopením a po zohľadnení opísaného stavu bude predaj Nebytových priestorov schválený za primeranú cenu.

Vopred ďakujeme za posúdenie našej žiadosti a za jej kladné vybavenie.

S úctou,

Štefan Artner, konateľ  
CRAZY-LAZY s. r. o.





JUDr. IVO NESROVNAL  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Miestny úrad mestskej časti<br>Bratislava-Petržalka<br>Kutlíkova 17, PSČ 852 12 |                           |
| Došlo dňa: 05-04-2016   |                           |
| Evidenčné číslo:<br>17330/01  | Číslo spisu:<br>5498/2016 |
| Prílohy/lísty: 0  | Vybavuje: *               |

„POSTOU“

Bratislava 29. 03. 2016  
Č.j. : MAGS-SSN-40661/16 - 77411

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. 873/2016/08-ONsM/Ži, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru a prislúchajúceho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na prislúchajúcom pozemku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava - Petržalka, udeľujem podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru č. 901, prízemie a suterén, o výmere podlahovej plochy 183,25 m<sup>2</sup>, v bytovom dome Fedinova 18,20 súpisné číslo 1140, na ulici Fedinova, číslo vchodu 18, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3445, o výmere 379 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“ parcela č. 3446, o výmere 265 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2930 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Petržalka a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku vo veľkosti 18215/689414. 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 CRAZY-LAZY s.r.o., so sídlom Mandľová 69, 85110 Bratislava, IČO: 44750838, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 58444/B, za cenu minimálne 73.300,- €, stanovenú znaleckým posudkom č. 15/2016



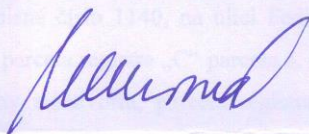
vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 901 v bytovom dome súp.č. 1140, parc.č. 3445, 3446 na ul. Fedinova, vchod 18, okres Bratislava V, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, evidenčné číslo znalca 912 690.

Súhlas udeľujem do 31.12.2016 s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislavy v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy ( ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcim.

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

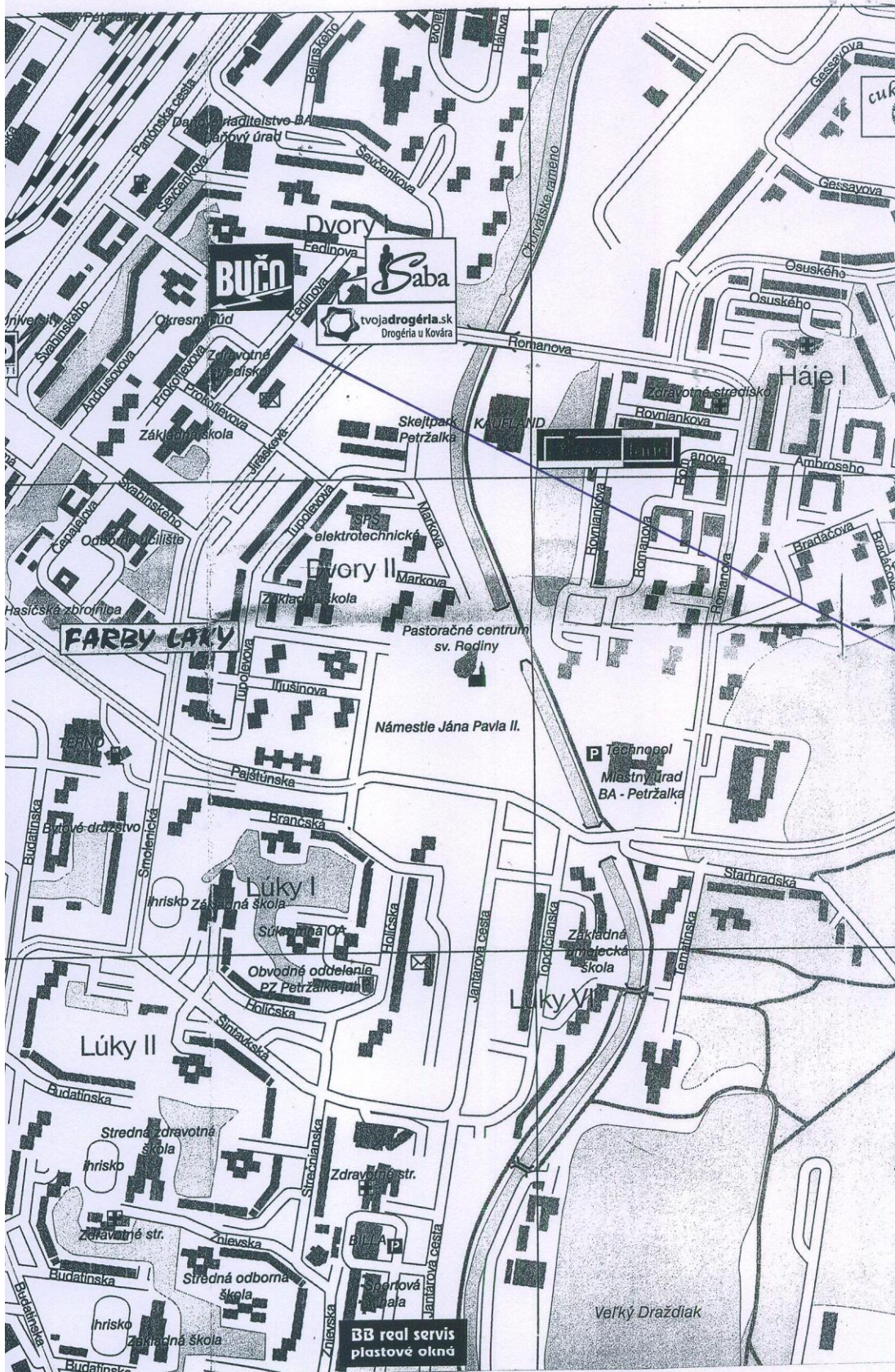


Vážený pán  
Ing. Vladimír Bajan  
starosta mestskej časti  
Bratislava-Petržalka









Fedinova 18  
predmet  
predaja





