

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 25. októbra 2016

Materiál číslo: 246/2016

**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
8. Stanoviská odborných komisií

Zodpovedný:

Alžbeta Broszová
vedúca oddelenia
nakladania s majetkom

Spracovateľ:

Iveta Podhradská
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

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 m², 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 m², a parc. č. 3446 o výmere 265 m², 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 m², parc. č. 3446 o výmere 265 m², 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 m² a pozostáva z maloobchodnej predajne vo výmere 80,91 m² a suterénu o výmere 102,34 m², 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 - požičiavanie karnevalových kostýmov pre deti a dospelých.

Prevod vlastníctva nebytového priestoru na Fedinovej 18 v Bratislave o výmere podlahovej plochy 183,25 m², 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 zaplatenia kúpnej ceny najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

Materiál bol predmetom rokovania odborných komisií. Stanoviská sú súčasťou materiálu. Materiál bol prerokovaný v miestnej rade dňa 18. 10. 2016, ktorá odporúča miestnemu zastupiteľstvu predaj nebytového priestoru za cenu 80 000,00 €.



„OSOBNÉ“

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

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 28 -09- 2016	
Evidenčné číslo: 42397	Číslo spisu: 108
Prílohy/listy: 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 užívania 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 m², z toho 102,34 m² sa však nachádza v suteréne a 83,31 m² 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 výťah. 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 m², predajne 48,27 m², šatne 6,25 m², šatne 7,20 m², sprcha + WC 5,06 m², schodisko/chodba 13,29 m².

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 prikladáme 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 prikladáme v prílohe č. 2). Chceli by sme ešte upozorniť, že ide o predbežné cenové ponuky a kalkulácie a predpoklad je, že rekonštrukcia Nebytových priestorov

CRAZY-LAZY s. r. o., so sídlom Mandľová 69, 85110 Bratislava, IČO 44 750 838
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo: 58444/B



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 Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 05-04-2016	
Evidenčné číslo: 17320/01	Číslo spisu: 5498/2016
Prílohy/lysty: 0	Vybavuje: *

„PUSŤOU“

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, zverenie 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 m², 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 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“ parcela č. 3446, o výmere 265 m², 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

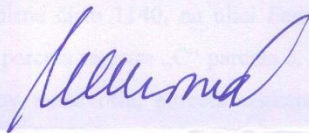
vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 901 v bytovom dome súp.č. 1140, parc.č. 3445, 3446 na ul. Fedinova, vchod 18, okres Bratislava V, BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Mgr. Janou Pecníkovou,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

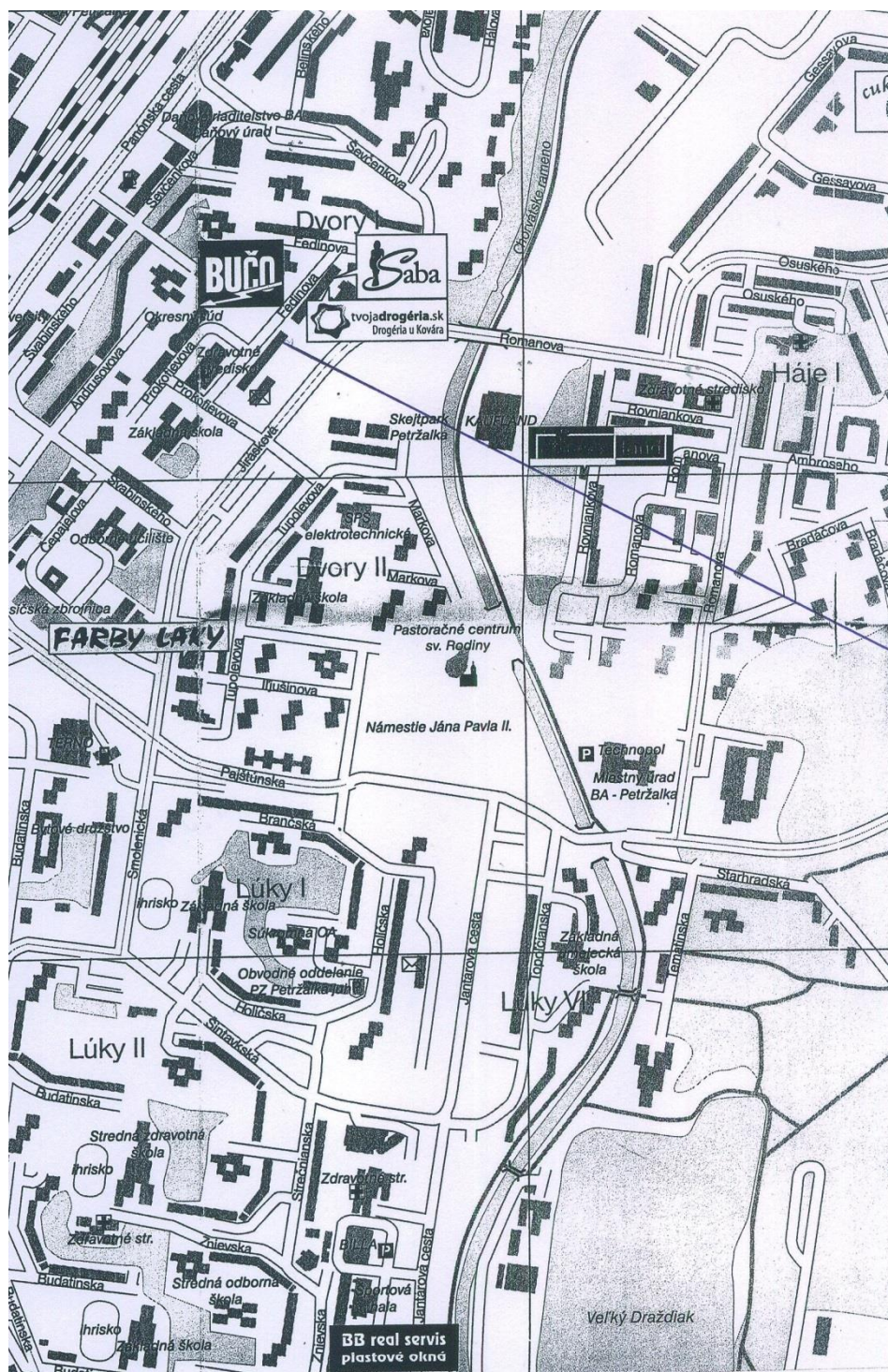
Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



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





Fedinova 18
predmet
predaja





**Výpis z uznesenia zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konanej
dňa 10. 10. 2016**

Prítomní: JUDr. Ivan Uhlár, RNDr. Gabriel Gaži, M.P.A., Ing. Pavel Šesták- prišiel počas rokovania, Milan Molnár, Branislav Krištof, Mgr. Ing. Michal Radosa - prišiel počas rokovania, Ing. Ján Karman, Ing. Ján Hrčka, Miroslav Lažo,

Nepřítomný : JUDr. Mgr. Vladimír Gallo, PhD – ospr.

**K bodu 8/ Návrh na prevod vlastníctva NP na Fedinovej 18 spoločnosti CRAZY-LAZY
s.r.o.**

Materiál uviedla Mgr. Broszová, vedúca ONsM. Materiál je predložený na rokovanie druhýkrát. Členovia komisie porovnali výhodnosť predaja nebytového priestoru v navrhovanej sume 80.000,- € v porovnaní s nájomom pre mestskú časť, ktorý je zmluvne dohodnutý do roku 2019, kde v prípade predaja by získala mestská časť 50% z predajnej ceny avšak v prípade nájmu, ktorý činný cca 7900,- € a ktorý je celý príjmom mestskej časti, by po nájme 5 rokov bola príjmom mestskej časti rovnaká suma ako v prípade predaja a súčasne by zostal nebytový priestor naďalej v majetku mestskej časti. Členovia komisie uviedli, že ak chceme predávať nebytový priestor, tak by ho bolo vhodnejšie predávať cez verejnú obchodnú súťaž, aby sa do nej mohli zapojiť aj iné fyzické či právnické osoby, čím by sa zvýšila transparentnosť predaja a možná maximalizácia predajnej ceny pre mestskú časť a hlavné mesto. Poslanec Gaži navrhol navýšiť cenu na 100 000,00 €. Po krátkej diskusii k tomuto bodu členovia komisie pristúpili k hlasovaniu o pozmeňovacom návrhu:

Hlasovanie:

Prítomní : 9

Za : 4

Proti: 0

Zdržal sa: 5

Záver: Uznesenie nebolo schválené

Následne členovia komisie hlasovali o predloženom návrhu:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť uvedený materiál tak, ako je predložený

Hlasovanie:

Prítomní : 9

Za : 2

Proti: 5

Zdržal sa: 2

Záver: Uznesenie nebolo schválené

Za správnosť: A. Broszová
tajomníčka komisie

Bratislava: 10. 10. 2016

Výpis z uznesení zo zasadnutia finančnej komisie konanej dňa 17.10.2016

Prítomní: Bučan, Antošová, Vydra, Gallo, Puliš, Gajdoš, Jančovičová

Neprítomní: Cmorej, Fiala

K bodu / Návrh na prevod vlastníctva NP na Fedinovej 18 spoločnosti CRAZY-LAZY s.r.o.,

Uznesenie:

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 7

Záver: Uznesenie bolo schválené.

Za správnosť: Lukáček
V Bratislave 17.10.2016

Vydra Jozef v.r.
poverený vedením komisie