

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26. 03. 2015**

Návrh
na uplatnenie predkupného práva hlavného mesta k spoluvlastníckemu podielu na
nehnuteľnosti v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto - Panská 35

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Ing. Jana Korčáková, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Snímku z mapy 2x
5. LV 1x
6. Výpis z obchodného registra
7. Vyjadrenie Ministerstva kultúry SR
8. Výpis z komisie MsZ
9. Uznesenie MsR č. 57/2015
z 12. 3. 2015

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

uplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/2 na nehnuteľnosti na Panskej ulici č. 35 v k. ú. Staré Mesto, a to k pozemku registra „C“ KN parc. č. 494 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 242 m² a k stavbe – obytnému domu, súpis. č. 254 na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 494, zapísaným na LV č. 41, za kúpnu cenu 498 000,00 Eur od podielového spoluvlastníka spoločnosti SPECTRUM SK, a.s., so sídlom na Panskej 2 v Bratislave, IČO 35 691 018, s podmienkou, že spoluvlastnícky podiel nebude zaťažený záložným právom.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na uplatnenie predkupného práva na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 na nehnuteľnosti na Panskej 35 Bratislave

ŽIADATEĽ : SPECTRUM SK, a.s.
so sídlom : Panská 2, 811 01 Bratislava
IČO 35 691 018

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU :

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
494	zastavané plochy a nádvoría	242	podiel 1/2

Pozemok je zapísaný na LV č. 41 pre podielových spoluvlastníkov:

- Hlavné mesto SR Bratislava v podiele $\frac{1}{2}$
- SPECTRUM SK, a. s. v podiele $\frac{1}{2}$

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY:

stavba – obytného domu so súpis. č. 254 na pozemku parc. č. 494, zapísaná na LV č. 41:

- Hlavné mesto SR Bratislava v podiele $\frac{1}{2}$
- SPECTRUM SK, a.s. v podiele $\frac{1}{2}$

Stavba dispozične pozostáva:

- na 1. podzemnom podlaží výlučne zo skladovacích priestorov a pivničných kobiek delených latkovými priečkami, komunikačných priestorov (chodieb) s dvomi samostatnými prístupovými schodmi (jedny z hlavnej chodby na 1. nadzemnom podlaží a druhé z priestorov bývalej lekárne)
- na 1. nadzemnom podlaží z hlavnej vstupnej chodby so schodmi do podzemného podlažia a schodmi na 2. nadzemné podlažie, z jedného spoločného WC na chodbe, ďalej z priestorov bývalej lekárne (vlastnej lekárne, skladu liekov, schodišťového priestoru vedúceho do mezonetovej miestnosti za lekárňou, miestnosti prípravovne liekov, vstupu do pivnice, vonkajšieho skladu liekov prístupného zo spoločnej chodby a z novovybudovaného sociálno-hygienického zariadenia (2x samostatné WC s predsienkami) a z jednoizbového bytu č. 1 (chodbička, kuchyňa a izba) – IV. kategória. Mimo budovu je oplotený vybetónovaný dvorček.
- na 2. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa, spoločnej loggie a dvoch bytov – byt č. 2 (vstupná predsienka, kuchyňa, izba, kúpeľňa so sprchovým kútom a s WC) – II. kategória, byt č. 3 (vstupná predsieň, hala, 3x izba, kuchyňa, samostatné WC, kúpeľňa a komora) – I. kategória.
- na 3. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa a dvoch bytov – byt č. 4 (vstupná hala, svetlík, samostatné WC, kúpeľňa, 3x izba, kuchyňa a balkón s plochou nad 5 m²) – I. kategória a byt č. 5 (vstupná predsieň s kuchynkou, 2x izba, chodba, samostatné WC a kúpeľňa) – II. kategória.
- na 4. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa a dvoch bytov – byt č. 6 (vstupná hala, svetlík, samostatné WC, kúpeľňa, 3x izba a kuchyňa) –II. kategória a byt č. 7 (vstupná predsieň s kuchynkou, 2x izba, chodba, samostatné WC a kúpeľňa) – I. kategória
- na 5. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa a dvoch bytov – byt č. 8 (vstupná hala, 3x izba, kuchyňa, samostatné WC a kúpeľňa) –II. kategória a mezonetový byt č. 9 (vstupná predsieň s kuchynským kútom, svetlík, 3x izba, chodba, kúpeľňa, samostatné WC, komora a balkón) – I. kategória

- na 6. nadzemnom podlaží z prístupového schodišťa, mezonetu bytu č. 9 a bytu č. 10 (bol prerobený z bývalej pracovne a skladu liečiv a v súčasnosti pozostáva zo vstupnej chodbičky s pavlačou, izby, kuchynky, chodby, samostatného WC a kúpeľne).

V súčasnosti je v nehnuteľnosti 9 obývatel'ných bytov, z toho jeden je voľný. Podľa našich informácií, podielový spoluvlastník (žiadateľ) dal v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. nájomcom z bytových jednotiek výpoveď.

Siedmi z nájomcov požiadali o poskytnutie bytovej náhrady, pričom v piatich prípadoch bolo právo na náhradné bývanie priznané. V súčasnosti evidujeme 8 užívateľov bytov, ktorým však nájomný vzťah pravdepodobne zanikol. Hlavné mesto nedisponuje informáciou, či niektorý z nájomcov vedie súdny spor o neplatnosť výpovede.

P.č.	Meno	Priezvisko	Podaná žiadosť o náhradný byt	Priznaná bytová náhrada	Číslo priestoru	Typ priestoru
1.	MAGISTRAT	Voľný byt	-	-	1	Byt
2.	Gabriel	Končer	Á	nie, konanie zastavené, nedoplnil žiadosť	2	Byt
3.	Jarmila	Moravková	Á	áno	3	Byt
4.	Marta	Trunkvalterová	Á	áno	4	Byt
5.	Silvia	Majlingová	Á	áno	5	Byt
6.	Jolana	Šikutová	Á	áno	6	Byt
7.	Klaudia	Račič Derner	Á	nie, nájom vznikol po r. 1992	7	Byt
8.	Renáta	Mikeová	Á	áno	8	Byt
9.	MAGISTRAT	Voľný byt	-	-	9	Byt
10.	Arpád	Pomšár	N	-	10	Byt

Zákon č. 182/1993 Z. z.

Podľa § 16 tohto zákona:

- (1) Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

- (2) Ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa osobitného predpisu, môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu. Ustanovenia osobitného predpisu sa v tomto prípade nepoužijú
- (3) Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí; iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

Ďalej v zmysle § 17 ods. 6 tohto zákona:

- (6) Dom vo vlastníctve obce alebo jeho časť nemožno previesť podľa osobitného predpisu 23a) do vlastníctva nájomcov bytov a nebytových priestorov v tomto dome ani do vlastníctva tretích osôb, ak požiada o prevod vlastníctva bytu v dome nájomca.

V nadväznosti na vyššie uvedené (viď tabuľka) zastávame názor, že neprichádza za súčasného stavu do úvahy toto zákonné ustanovenie, teda prevod bytov do vlastníctva nájomcov, avšak vznik takejto situácie nie je možné teoreticky vylúčiť.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava a žiadateľ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území Staré Mesto pozemku registra „C“ KN parc. č. 494 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 242 m², každý v podiele 1/2 a stavby – obytného domu, súpisné číslo 254 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 494, každý v podiele 1/2. Nehnuteľnosti sú vedené na liste vlastníctva č. 41, nachádzajú sa na Panskej ulici č. 35 v Bratislave, (lekáreň Salvator).

Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok ako „DOM BYTOVÝ S LEKÁRŇOU“ pod č. 149/0 a sú chránené v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. Národná kultúrna pamiatka je situovaná na území mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava.

Ponuka na uplatnenie predkupného práva :

Ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti ½ bola Hlavnému mestu SR Bratislave zaslaná listom zo dňa 5.1.2015, ktorý bol doručený dňa 04.02.2015. Spoločnosť SPECTRUM SK, a.s. v ňom deklarovala svoj úmysel scudziť podiel za kúpnu cenu 498.000,00 Eur spoločnosti FORESPO HELIOS 2 a.s. Keďže ide o spoluvlastnícky podiel, vzťahuje sa naň predkupné právo a povinnosť prednostnej ponuky.

Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve upravenú § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojím prejavom vôle vymedziť lehotu pre prijatie návrhu.

Z dikcie zákonnej úpravy o predkupnom práve vyplýva, že spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel k veci ostatným spoluvlastníkom. Ponuka na prevod nehnuteľnosti musí byť písomná, pričom v ponuke sa uvádza cena spoluvlastníckeho podielu a čas, do ktorej má byť návrh prijatý.

O hospodárení s vecou rozhodujú spoluvlastníci, ktorým patrí väčšina počítaná podľa veľkosti podielov. Teda je potrebných súhlas spoluvlastníkov, ktorým patrí viac ako 50% podielov na veci. V prípade prevodu vlastníckeho práva k veci, ktorá je v spoluvlastníctve je nevyhnutný súhlas všetkých spoluvlastníkov veci. Okrem toho majú spoluvlastníci zákonné predkupné právo na prevádzaný podiel iného spoluvlastníka. **To znamená, že v prípade, že sa rozhodne spoluvlastník previesť svoj podiel na tretiu osobu (iná osoba ako sú spoluvlastníci) je povinný najprv tento podiel ponúknuť na predaj ostatným spoluvlastníkom za rovnakých podmienok, ak túto podiel kúpiť odmietnu, môže spoluvlastník predat' svoj podiel tretej osobe.**

Na spoluvlastníckom podiele žiadateľa viazne podľa listu vlastníctva č. 41 záložné právo v prospech J&T Banky, zo dňa 20. 4. 2011, ktoré je zapísané ako ťarcha na liste vlastníctva a viaže sa k predmetnému spoluvlastníckemu podielu vo vlastníctve žiadateľa. Bližšie informácie o pôvode a obsahu tohto záložného práva nemáme a preto nevieme vyhodnotiť, či táto skutočnosť môže alebo nemôže mať negatívny vplyv na práva a právom chránené záujmy hlavného mesta SR Bratislava. O uvedenie obsahu, ako aj podmienok ukončenia výkonu záložného práva, resp. prípadnej možnosti odpredaja nehnuteľnosti bez záložného práva bolo požiadané spoločnosť SPECTRUM SK, a.s. listom zo dňa 9.3.2015, ako aj opakovane prostredníctvom mailovej komunikácie. Spoločnosť prisľúbila, že požadované informácie doplní.

Na základe záverov z rokovania operatívnej porady primátora konanej dňa 23. 3. 2015 bola spoločnosť opätovne oslovená mailom aj písomne s tým, aby doplnila chýbajúce informácie, v opačnom prípade bude hlavné mesto trvať buď na predložení novej ponuky alebo na prevode spoluvlastníckeho podielu bez akýchkoľvek tiarch.

Stanovenie kúpnej ceny:

Kúpnu cenu si žiadatelia stanovili vo výške 498 000,00 Eur. K žiadosti nedoložili znalecký posudok, ani bližšie nešpecifikovali akým spôsobom je výška kúpnej ceny stanovená. Odôvodnenie cenotvorby v tomto prípade nie je nutné, žiadateľ uvádza, že disponuje konkrétnym kupcom (FORESPO HELIOS 2), ktorý je pripravený jeho podmienky prijať a požadovanú kúpnu cenu zaplatiť. Hlavné mesto teda buď prijme ponúkané podmienky a ponuku prijme tak, ako mu bola doručená, alebo ponuku neprijme. Za neprijatie ponuky sa tejto situácií považuje aj akákoľvek modifikácia požadovanej kúpnej ceny.

Pre úplnosť uvádzame, že v zmysle znaleckého posudku, ktorý si hlavné mesto dalo vypracovať v roku 2010 bola znalcom Ing. Jozefom Fajnorom stanovená všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu na sumu **445 935,03 Eur**. Cena spoluvlastníckeho podielu, za ktorý ho žiadateľ, spoločnosť SPECTRUM SK, a.s. hlavnému mestu v súčasnosti listom ponúkol, je **498 000,00 Eur**.

Dôvod a účel žiadosti:

Dôvodom a účelom žiadosti je vysporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ak by hlavné mesto ponuku prijalo, stalo by sa výlučným vlastníkom nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami, v prípade, že si predkupné právo neuplatní, zostane zachovaný Status quo, To znamená, že hlavné mesto bude naďalej podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a zároveň mu jeho predkupné právo zostane zachované pre prípad akéhokoľvek ďalšieho prevodu.

Zákonná úprava predkupného práva a termín úhrady kúpnej ceny:

V súlade s ustanovením § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokiaľ sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba **vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke**. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Z uvedeného vyplýva, že ak by hlavné mesto malo záujem na uplatnení predkupného práva, kúpna cena musí byť **predávajúcemu pripísaná na účet najneskôr 4. 4. 2015**.

Pozn. : žiadateľ vo svojej ponuke požaduje, aby mu úmysel uplatniť predkupné právo bol zo strany hlavného mesta oznámený najneskôr v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia ponuky a splatnosť kúpnej ceny určil v lehote 3 pracovných dní od právoplatnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Písomne bol však upovedomený o tom, že v zmysle príslušných ustanovení občianskeho zákonníka neoznámením prejavu vôle v ním požadovanej lehote neznamena neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta pre prípad tohto prevodu.

Doplňujúce informácie :

1. Spory súvisiace s Panskou ul. č. 35

1. spis OLP RPZ 141/05 - Arpád Pomšár, Panská 35, Bratislava r.č.
Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 26C/ 125/2007-52 právoplatným dňa 15.08.2008 a vykonateľným dňa 18.08.2008, bol p. Pomšár zaviazaný zaplatiť hlavnému mestu istinu vo výške 1170,10 Eur a to za obdobie 12/2003 – 09/2005, a za vyúčtovanie za rok 2003, 2004 spolu s poplatkom z omeškania vo výške 2,5 ‰ za každý deň omeškania najmenej 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania a nahradiť trovy konania vo výške 70,11 Eur. Nakoľko nedošlo k dobrovoľnému plneniu požiadali sme súdneho exekútora o vykonanie exekúcie. Exekučné konanie stále prebieha.

2. spis OLP RPZ 58/12 - Arpád Pomšár, Panská 35, Bratislava r.č.
Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 25C 153/2011 právoplatným dňa 19.07.2013 a vykonateľným dňa 22.07.2013, bol p. Pomšár zaviazaný zaplatiť hlavnému mestu istinu vo výške 4.168,09 Eur (obdobie nájomné 09 - 12/2007, skutočné náklady na služby za rok 2007, nájomné rok 2008, 2009, 2010, 2011, skutočné náklady na služby za rok 2008, 2009,2010,2011) spolu s poplatkom z omeškania a trovami konania.

Dňa 25.10.2013 bol vypracovaný návrh na vykonanie exekúcie. Exekučné konanie stále prebieha.

Okrem toho evidujeme ešte právne spory, ktoré voči hlavnému mestu vedú užívatelia bytov.

2. Ukončené spory proti SPECTRUM REALITY, s.r.o.

1. OLP RPZ 227/08 - návrhom na začatie konania súdu doručeným dňa 29.09.2008 sa hlavné mesto domáhalo voči spoločnosti SPECTRUM REALITY, s.r.o. vypratania a odovzdania nehnuteľnosti nachádzajúcich sa na 1. a 2. poschodí na Sedlárskej ul. v Bratislave a v suteréne na Sedlárskej ulici 4 v Bratislave (zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0153 98 00). Dňa 21.05.2015 hlavné mesto zobralo žalobu čiastočne späť, a to v časti vypratania nebytových priestorov o celkovej výmere 97,37 m² v suteréne na Sedlárskej ul. 4 v Bratislave, nakoľko tie boli 10.05.2012 hlavnému mestu odovzdané. Podaním doručeným súdu dňa 23.11.2012 zobralo hlavné mesto návrh na vypratanie späť v celom rozsahu, nakoľko spoločnosť SPECTRUM REALITY, s.r.o. bola vymazaná z obchodného registra ex offo.

2. OLP RPZ 228/08 návrhom na začatie konania súdu doručeným dňa 29.09.2008 sa hlavné mesto domáhalo voči spoločnosti SPECTRUM REALITY, s.r.o. vypratania a odovzdania nebytových priestorov o výmere 268 m² na Panskej ul. 4 v Bratislave, kat. uz. Bratislava - Staré Mesto, parc.č. 316, č. stavby 100214 (zmluva o nájme nebytového priestoru 07 83 0589 98 00). Rozsudkom OS BA I zo dňa 27.06.2012 bola spoločnosť SPECTRUM REALITY, s.r.o. zaviazaná predmetný nebytový priestor vypratať a nahradiť hlavnému mestu trovy konania vo výške 99,50 Eur. Listom zo dňa 07.11.2012 sme požiadali finančné oddelenie o odpis vymáhanej pohľadávky, nakoľko spoločnosť SPECTRUM REALITY, s.r.o. zanikla. Uvedený list bol daný na vedomie aj ONN.

3. Záměna spoluvlastnického podílu za nehnuteľnosť na Sedlárskej ulici

Mestské zastupiteľstvo v minulom funkčnom období rokovalo o zámene, ktorá sa týkala spoluvlastnického podílu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na Panskej ul. č. 35 na pozemku parc. č. 494 reg. „C“ KN a na stavbe na tomto pozemku súpis. č. 100254, v prospech spoluvlastníka SPECTRUM SK, a.s., za nehnuteľnosť so všetkými právami a záväzkami na Sedlárskej ul. č. 2 – pozemku parc. č. 345 reg. „C“ KN a za stavbu na ňom, súp. č. 280, v prospech vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava. Táto záměna bola uznesením Mestského zastupiteľstva HM SR BA č. 858/2012 zo dňa **22.11.2012** ako prípad hodný osobitného zreteľa schválená. Listom zo dňa 21.2.2013 požiadala spoločnosť SPECTRUM SK, a.s. o zmenu podmienok, za ktorých bola záměna schválená, dôvodiac, že lehota na stihnutie splnenia nie je z ich pohľadu reálna. HM SR BA listom zo dňa 8.8.2013 reagovalo na tento list a upovedomilo spoločnosť SPECTRUM SK, a.s., že lehota na plnenie podľa schváleného uznesenia vypršala, uznesenie stratilo platnosť a v prípade uvažovania nad zmenou už schválených podmienok je potrebné opätovné prerokovanie na mestskom zastupiteľstve a nove uznesenie.

4. Informácia o aktuálnom stave nehnuteľnosti na Sedlárskej ulici

Nehnuteľnosť na Sedlárskej ulici č. 2, ktorá bola v nájme (užívaní) žiadateľa má hlavné mesto v súčasnosti k dispozícii, je voľná a žiadateľ ju neužíva ani neblokuje.

5. Povinnosti vyplývajúce zo skutočnosti, že nehnuteľnosť na Panskej ulici 35 je kultúrnou pamiatkou

Nakoľko nehnuteľnosť je kultúrnou pamiatkou, vzťahuje sa na ňu ustanovenie § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, podľa ktorého, ak vlastník zamýšľa predáť kultúrnu pamiatku, je povinný písomne ju ponúknuť na kúpu štátu zastúpenému Ministerstvom kultúry SR. Až v prípade neuplatnenia predkupného práva štátom vzniká vlastníkovi (spoluvlastníkovi) kultúrnej pamiatky právo scudziť svoju nehnuteľnosť (svoj podiel), inej osobe. O preukázanie tejto skutočnosti sme požiadali žiadateľa, ktorý neuplatnenie predkupného práva preukázali listom ministerstva, z ktorého je zrejmé, že predkupné právo uplatnené nebolo.

Záver :

Pri rozhodovaní o uplatnení, resp. neuplatnení predkupného práva je potrebné mať na zreteli najmä nasledovné skutočnosti:

1. spoluvlastnícky podiel, ku ktorému sa viaže predkupné právo je zaťažený záložným právom, ktorého obsah ani rozsah nám zatiaľ nie je známy.
2. je potrebné taktiež zvážiť skutočnosť, že hlavné mesto sa nachádza v rozpočtovom provizóriu a je preto potrebné nákup nehnuteľností dôsledne zvážiť. Kapitálové príjmy v tomto roku zatiaľ nezaznamenávajú priaznivý vývoj a prípadný kapitálový výdavok v takejto výške (kúpa spoluvlastnického podílu) by ešte zvýšil existujúci tlak.
3. objekt je v nevyhovujúcom technickom stave, a do budúcnosti si vyžiada rozsiahlejšiu investíciu, ktorá bude znásobená tým, že ide o objekt pamiatkovo chránený. Ak by hlavné mesto bolo výlučným vlastníkom, muselo by danú investíciu znášať v plnom rozsahu na ťarchu svojho rozpočtu čo by do značnej miery navýšilo bežné výdavky.
4. nie je možné vylúčiť, že budú zo strany bývalých nájomcov smerom k hlavnému mestu vznesené nároky na opätovné uzatvorenie nájomných zmlúv, keďže vo väčšine prípadov síce bola priznaná bytová náhrada, ale náhradné byty zatiaľ poskytnuté neboli.

5. ide o jeden z najcharakteristickejších objektov nachádzajúcich sa v hlavnom meste, ktorý je svojou polohou i históriou veľmi atraktívny, avšak neuplatnením predkupného práva sa právne postavenie mesta oproti súčasnému stavu nijako nezmení. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z titulu podielového spoluvlastníctva zostanú nedotknuté, a to vrátane predkupného práva pre prípad ďalšieho prevodu. O hospodárení s vecou rozhodujú spoluvlastníci, ktorým patrí väčšina počítaná podľa veľkosti podielov. Teda je potrebných súhlas spoluvlastníkov, ktorým patrí viac ako 50% podielov na veci. Bez aktívneho vstupu hlavného mesta, resp. jeho súhlasu, teda nie je možné s nehnuteľnosťou nakladať. Táto situácia sa nezmení ani v prípade, že k uplatneniu predkupného práva nedôjde.
6. pri scelení vlastníckeho práva v prospech jedného subjektu je právne nakladanie s akoukoľvek vecou jednoduchšie, čo možno vnímať ako pozitívum, všetky náklady však idú na vrub jediného vlastníka, čo v tomto prípade, vzhľadom na stav nehnuteľnosti, možno vnímať ako negatívum.
7. pri neuplatnení predkupného práva sa právne postavenie hlavného mesta nezmení

Upozornenie : V prípade uplatnenia predkupného práva v záujme zabezpečenia úhrady kúpnej ceny, by bolo potrebné vykonať rozpočtovú zmenu, čo však vzhľadom na skutočnosť, že rozpočet nebol zatiaľ schválený, neprichádza do úvahy, resp. uznesením stanoviť, aké konkrétne finančné prostriedky z akého programu, sa majú na úhradu kúpnej ceny použiť a na aký účel bude nehnuteľnosť využívaná, čo je možné realizovať napr. na základe poslaneckého návrhu.

SPECTRUM SK, a.s.

Panská 2, Bratislava 811 01, IČO: 35 691 018

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1085/B



MAG0P00K0ATW

527
- 4 -02- 2015

Podacie číslo: 11720	Číslo spisu:
Prílohy: 1	Vybavuje:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám. 1

Bratislava 814 99

V Bratislave dňa 5.1.2015

VEC:

MAGISTR 28 312/2014

Ponuka na využitie predkupného práva – odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti

Spoločnosť SPECTRUM SK, a.s. so sídlom Panská 2, Bratislava 811 01, IČO: 35 691 018, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1085/B (ďalej aj len „Spoločnosť“) je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- Pozemok parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo 494 o výmere 242 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a
 - Stavba so súpisným číslom 254, postavená na parcele registra „C“ č. 494, druh stavby: iná budova, popis stavby: Stavba, umiestnenie stavby: Stavba postavaná na zemskom povrchu,
- ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 41, okres Bratislava I, obec: BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej aj len „Nehnuteľnosti“).

Spoločnosť je spoluvlastníkom Nehnuteľností so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti $\frac{1}{2}$ k celku (ďalej aj len „Spoluvlastnícky podiel“).

Spoločnosť má v úmysle predat' svoj Spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 498.000 EUR (slovom štyristodevät'desiatosemtisíc eur) spoločnosti FORESPO HELIOS 2 a.s. so sídlom Karloveská 34, Bratislava 841 04, IČO: 47 234 024.

Týmto Vám ako podielovému spoluvlastníkovi Nehnuteľnosti Spoločnosť ponúka svoj Spoluvlastnícky podiel na kúpu za podmienok:

- kúpna cena za Spoluvlastnícky podiel vo výške 498.000 EUR (slovom: štyristodevät'desiatosemtisíc eur), a
- splatnosť kúpnej ceny do 3 pracovných dní od právoplatnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva k Spoluvlastníckemu podielu v prospech kupujúceho.

Úctivo Vás týmto žiadame, aby ste sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 kalendárnych dní od doručenia tejto ponuky písomne vyjadrili, či máte alebo nemáte záujem o kúpu Spoluvlastníckeho podielu za podmienok uvedených v tejto ponuke. Písomnú odpoveď prosím doručte na adresu sídla Spoločnosti. V prípade potreby prosím kontaktujte osobu oprávnenú za Spoločnosť rokovať v tejto veci: p. Ing. Marián Jelínek, email: spectrum@skspectrum.sk

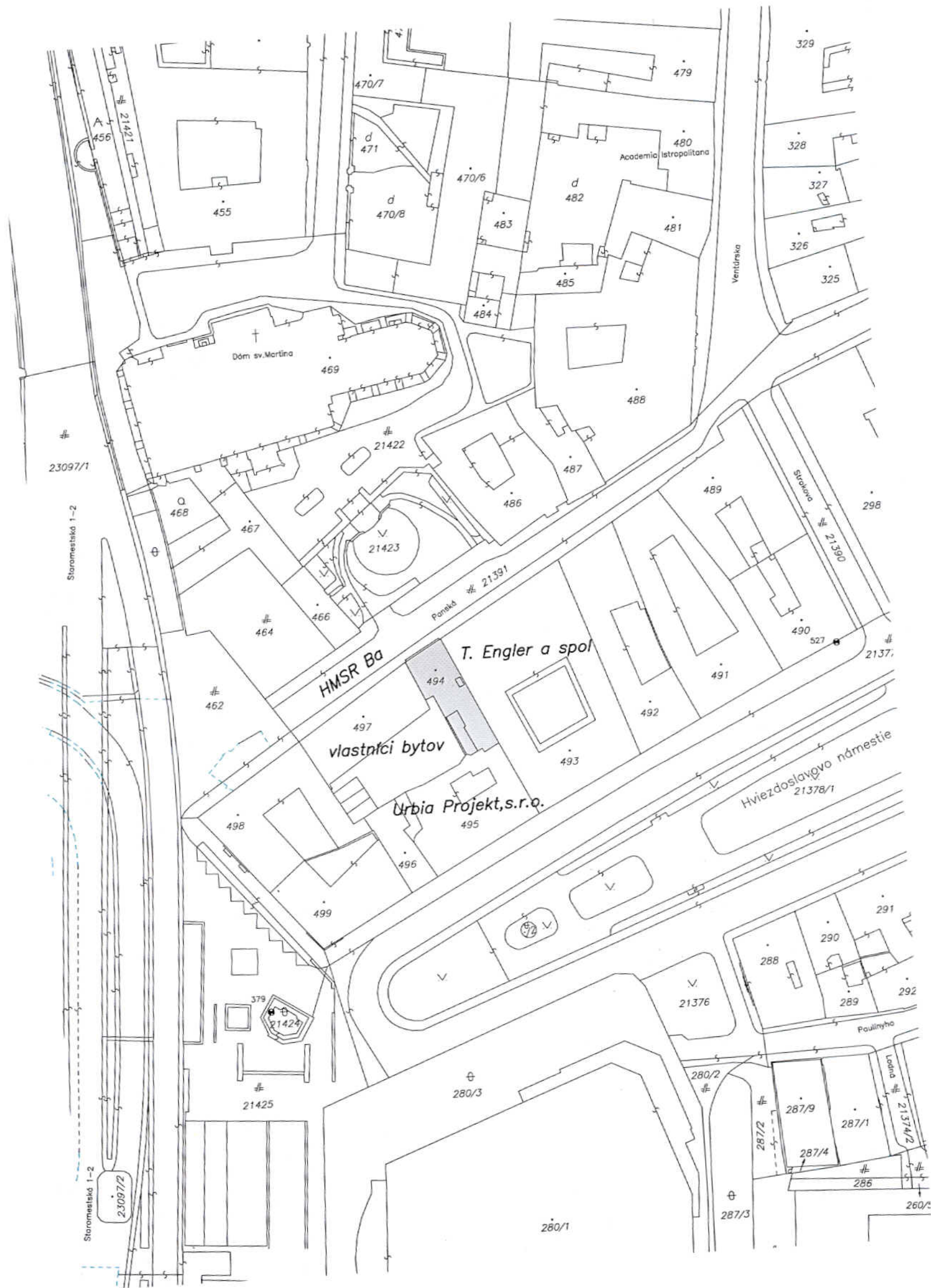
Za skorú odpoveď Vám vopred ďakujeme!

S úctou,

SPECTRUM SK, a.s.
Panská 2, 811 01 Bratislava I
IČO: 35 691 018, DIČ: SK20223580
IČ DPH: SK2020223580

SPECTRUM SK, a.s.

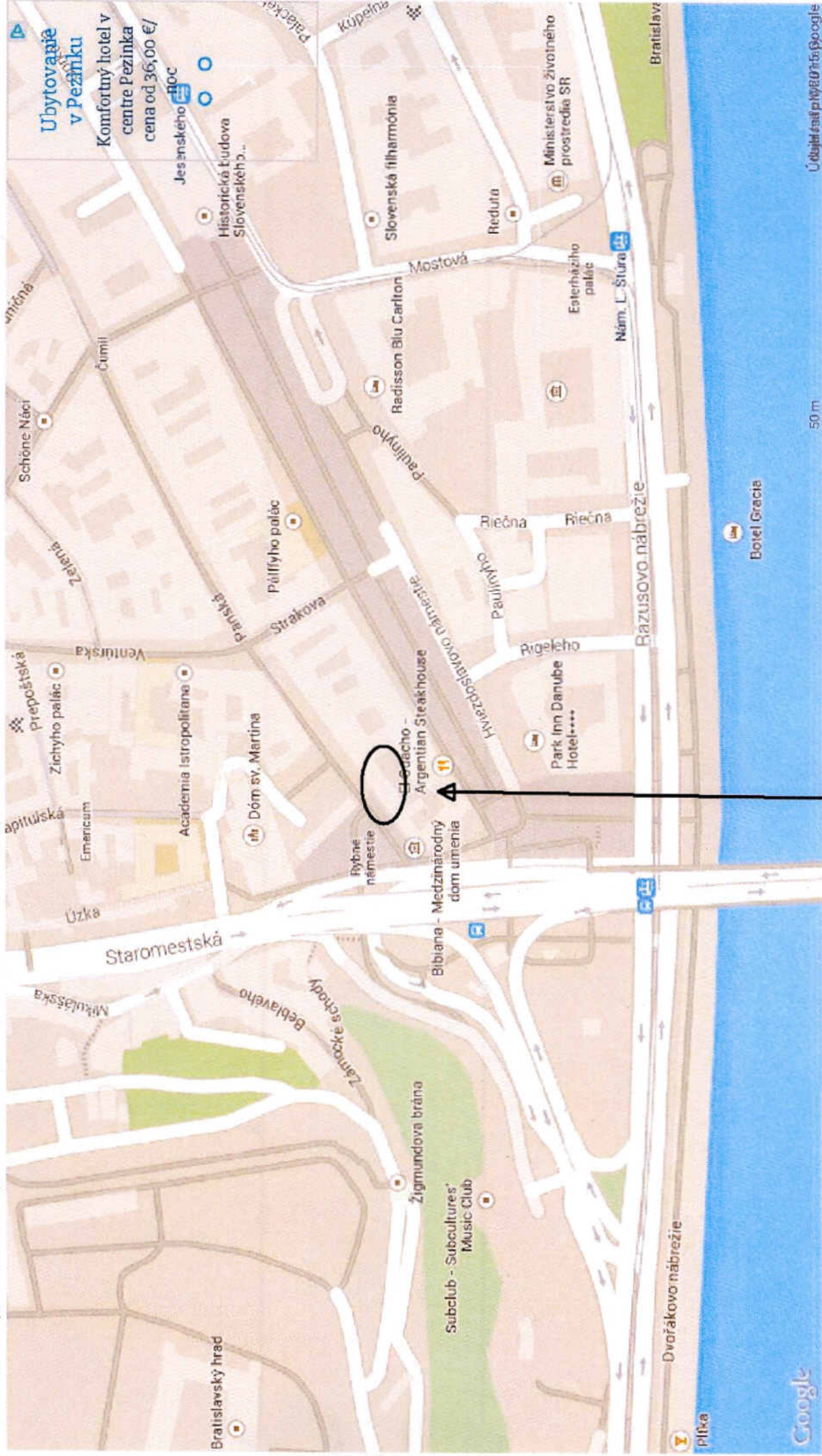
JUDr. Dušan Kollár, predseda predstavenstva





panska 35 bratislava

Štandardná mapa Satelitná mapa Kombinovaná mapa Terénna mapa Vytlačiť mapu Meranie



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: **Bratislava I**
Obec: **BA-m.č. STARÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Staré Mesto**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **24.03.2015**
Čas vyhotovenia: **09:21:20**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 41

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
494	242	Zastavané plochy a nádvorá	16	1		, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
254	494	20	STAVBA		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HL.MESTO SR BRATISLAVA, PRIM. NAM. 1

1 / 2

IČO :

Poznámka

Začatie súdneho konania pod č.12C/49/2007 na Okresnom súde Bratislava I o určenie
vlastníckeho práva k pozemku parc.č.494 a stavby súpis.č.254 na p.č.494, P2-1430/08

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 SPECTRUM SK, a.s., Palackého 1, Bratislava, PSČ 811 02, SR

1 / 2

IČO :

Poznámka

Začatie súdneho konania pod č.12C/49/2007 na Okresnom súde Bratislava I o určenie
vlastníckeho práva k pozemku parc.č.494 a stavby súpis.č.254 na p.č.494, P2-1430/08

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-27413/2007 zo dňa 18.9.2007.

Tituly nadobudnutia LV:

ROZH.MSNV FIN 903/1965-MAJ- 32/65

ZIAD.DS/3- 415/81

Z-4689/94 Z 14.12.1994

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

2 Záložné právo v prospech: J&T BANKA,a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 35964693 na stavbu s.č.254 a
pozemok p.č.494 podľa V-2037/11 zo dňa 20.4.2011.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I**Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sa

Vložka číslo: 1085/B

Obchodné meno:	SPECTRUM SK, a.s.	(od: 08.06.2006)
Sídlo:	Panská 2 Bratislava 811 01	(od: 31.03.2012)
IČO:	35 691 018	(od: 23.05.1996)
Deň zápisu:	23.05.1996	(od: 23.05.1996)
Právna forma:	Akciová spoločnosť	(od: 23.05.1996)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru rôzneho druhu za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloob- chod), alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), s výnimkou predaja (tovaru), ktorý nie je voľnou živnosťou	(od: 23.05.1996)
	sprostredkovanie obchodu	(od: 23.05.1996)
	sprostredkovanie kúpy a predaja nehnuteľností	(od: 23.05.1996)
	prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom	(od: 23.05.1996)
	prevádzkovanie verejných garáží /len za podmienky, že budú slúžiť na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti/	(od: 23.09.1998)
	prevádzkovanie autoumývacej linky	(od: 01.02.2000)
	vedenie účtovníctva	(od: 19.08.2004)
	organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí	(od: 31.03.2012)
	masérské služby	(od: 31.03.2012)
	prípravné práce k realizácii stavieb	(od: 31.03.2012)
	uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 31.03.2012)
	dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 31.03.2012)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby	(od: 31.03.2012)
	činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 31.03.2012)
	správa bytového, alebo nebytového fondu	(od: 31.03.2012)
	údržba bytového, alebo nebytového fondu v rozsahu voľných živností	(od: 31.03.2012)
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 01.02.2000)
	JUDr. Dušan Kollár - predseda 42 boulevard d'ITALIE, Monte Carlo MC 98000	(od: 08.06.2013)

	Monacké kniežatstvo Vznik funkcie: 04.06.2013	
Konanie menom spoločnosti:	Predseda predstavenstva koná a podpisuje za spoločnosť samostatne.	(od: 13.08.2013)
Základné imanie:	829 847,972 EUR	(od: 20.04.2010)
Akcie:	Počet: 250 Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 3 319,391888 EUR	(od: 20.04.2010)
Akcionár:	JUDr. Dušan Kollár Le Montaigne, Av. De Grande Bretagne 7 Monaco 980 00 Monacké kniežatstvo	(od: 08.06.2006)
Dozorná rada:	Mgr. Renata Balheimová Šulekova 13 Bratislava 811 06 Vznik funkcie: 01.06.2006	(od: 08.06.2006)
	Teodor Dvonč Šustekova 18 Bratislava 851 04 Vznik funkcie: 04.06.2013	(od: 08.06.2013)
	Mgr. Milan Kollár Vazovova 9 Bratislava 811 07 Vznik funkcie: 01.06.2006	(od: 03.10.2013)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou spísanou v o forme notárskej zápisnice zo dňa 7.5.1996 pod č. N 99/96, Nz 98/96 v zmysle príslušných ustanovení z č. 513/1991 Zb. Starý spis: Sa 1668	(od: 23.05.1996)
	Zmena stanov odsúhlasená na mimoriadnom valnom zhromaždení konanom dňa 27.1.1997 ktorého priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 35/97, Nz 35/97 spísanou notárom JUDr. Stanislavom Bauerom. Starý spis: Sa 1668	(od: 06.02.1997)
	Notárska zápisnica N 39/98, Nz 37/98 zo dňa 24.3.1998, zápisnica z dozornej rady zo dňa 24.3.1998.	(od: 23.09.1998)
	Notárska zápisnica N 215/99, Nz 174/9 zo dňa 27.5.1999 Notárska zápisnica N 351/99, Nz 272/99 zo dňa 15.12.1999 osvedčujúca priebeh mimoriadneho valného zhromaždenia na ktorom bola schválená zmena stanov v zmysle ustanovení zák.č. 127/99 Z.z. a zmeny v orgánoch spoločnosti.	(od: 01.02.2000)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 7.8.2000.	(od: 21.09.2000)
	Zápisnica zo zasadnutia valného zhromaždenia konaného dňa 5. 3. 2001, na ktorom sa rozhodlo o zmene členov predstavenstva a dozornej rady. Zápisnica zo zasadnutia predstavenstva zo dňa 5. 3. 2001.	(od: 10.05.2001)
	Zápisnica z riadneho valného zhromaždenia zo dňa 18.7.2002.	(od: 16.09.2002)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 21.5. 2003 Ing. Peter Roth, deň zániku funkcie člena dozornej rady: 22.5. 2003	(od: 02.07.2003)
	Zmeny Stanov spoločnosti a zmena člena predstavenstva schválené na valnom zhromaždení konanom dňa 22.10.2003, ktorého priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 882/2003, Nz 95328/2003, spísanou notárom JUDr. Ivanom Macákom. Funkcia člena predstavenstva JUDr. P. Prikazského zaniká dňa 22.10.2003.	(od: 04.12.2003)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 22.7.2004. Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 22.7.2004 spísaná do notárskej zápisnice N 484/2004, Nz 59686/2004 notárom JUDr. Ivanom Macákom. Zánik funkcie člena dozornej rady Ing. Lucie Kráľovíchovej dňa 22.7.2004.	(od: 19.08.2004)
	Notárska zápisnica N 58/2006, Nz 19505/2006, NCRIs 19388/2006 zo dňa 22.5.2006. Notárska zápisnica N 311/2006, Nz 21978/2006, NCRIs 21875/2006 zo dňa 5.6.2006. Zmena obchodného mena z ALEXIA, a.s. na SPECTRUM SK, a.s.	(od: 08.06.2006)
	Rozhodnutie jediného akcionára spoločnosti SPECTRUM SK, a.s. zo dňa 22.12.2010 o zlúčení spoločnosti. Zmluva o zlúčení v o forme notárskej zápisnice N 239/2010, Nz 58403/2010 zo dňa 22.12.2010, na základe ktorej preberá spoločnosť SPECTRUM SK, a.s., so sídlom Palackého 1, 811 02 Bratislava, IČO: 35 691 018, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.	(od: 20.07.2011)

1085/B, ako univerzálny právny nástupca celé imanie, všetky práva a povinnosti, záväzky a pohľadávky zanikajúcej spoločnosti STEFANIA ST, a. s., so sídlom Palisády 59, 811 01 Bratislava, IČO: 35 826 371, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 5150/B.

Rozhodnutie jediného akcionára zo dňa 14.03.2012. (od: 31.03.2012)

Rozhodnutie jediného akcionára zo dňa 04.06.2013. (od: 08.06.2013)

Zlúčenie, splnutie, rozdelenie spoločnosti: Spoločnosť je právny nástupcom v dôsledku zlúčenia (od: 20.07.2011)

Spoločnosť zaniknutá zlúčením, splnutím alebo rozdelením: STEFANIA S.T. a. s.
Palisády 59 (od: 20.07.2011)
Bratislava 811 01

Dátum aktualizácie údajov: 23.03.2015

Dátum výpisu: 24.03.2015

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídlu | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Stránkové hodiny na registrových súdoch
Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra



MAG0P00II2Y7

Ministerstvo kultúry Slovenskej republikysekcia kultúrneho dedičstva
Námestie SNP 33, 813 31 Bratislava 1

SNV

Podľa rozdeľovníka

37045

HAGIS 3729/1
2015Váš list číslo/zo dňa
5.1.2015Naše číslo
MK-1415/2015-221/2665Vybavuje/linka
Mgr. K. Klačanská
20482/-410Bratislava
23.02.2015

Vec: Predkupné právo štátu na kúpu národnej kultúrnej pamiatky
– vyjadrenie k ponuke

Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky bol doručený Váš list s ponukou podľa § 23 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) na kúpu časti národnej kultúrnej pamiatky: **Bratislava 1 - Staré Mesto, dom bytový, (Lekáreň u Salvátora)**, Panská ul. 35, stavba a pozemok, spoluvlastnícky podiel 1/2 k celku, súpisné číslo 254, parcelné číslo 494, k. ú. Staré Mesto, číslo Ústredného zoznamu pamiatkového fondu 149/1.

Oznamujeme Vám, že Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, ktoré podľa § 23 pamiatkového zákona zastupuje štát, ponuku na kúpu predmetnej nehnuteľnosti – národnej kultúrnej pamiatky **n e p r i j í m a**.

Zároveň Vás upozorňujeme na ďalšie povinnosti súvisiace s prevodom vlastníctva národnej kultúrnej pamiatky:

- podľa § 28 ods. 2 písm. c) pamiatkového zákona je vlastník národnej kultúrnej pamiatky povinný oznámiť zmluvnej strane v prípade prevodu vlastníctva, že na národnú kultúrnu pamiatku sa vzťahuje režim ochrany podľa pamiatkového zákona,
- podľa § 28 ods. 3 písm. c) pamiatkového zákona je vlastník národnej kultúrnej pamiatky povinný oznámiť miestne príslušnému krajskému pamiatkovému úradu a príslušnému obecnému (miestnemu) úradu, a to najneskôr do 30 dní, každú uskutočnenú zmenu vlastníctva národnej kultúrnej pamiatky,
- podľa § 34 ods. 3 pamiatkového zákona si môže ministerstvo vyhradiť vrátenie príspevku poskytnutého na obnovu národnej kultúrnej pamiatky z Dotačného systému ministerstva v programe Obnovme si svoj dom, ak sa do desiatich rokov od poskytnutia príspevku uskutoční odplatný prevod národnej kultúrnej pamiatky alebo jej časti, ktorá bola vykonanými prácami zhodnotená

S pozdravom

PhDr. Pavol Šimunič, CSc.,
generálny riaditeľ
sekcie kultúrneho dedičstva

Doručí sa:

SPECTRUM SK, a.s., Panská 2, 811 01 Bratislava
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Na vedomie:

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

Telefón: 02/2048 2/-410 Fax: 02/2048 2/-475 E-mail: katarina.klacanska@culture.gov.sk Bankové spojenie: 7000071652/8180 Internet: www.culture.gov.sk
IČO 165 182

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta
MsZ konaného dňa 9.3.2015

K bodu č. 15

Návrh na neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto – Panská 35

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ **schváliť** neuplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/2 na nehnuteľnosti na Panskej ulici č. 35 v k. ú. Staré Mesto - pozemku registra „C“ parc. č. 494 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 242 m² a stavbe – obytnému domu, súp. č. 254 na pozemku parc. č. 494, zapísaným na LV č. 41 za kúpnu cenu 498 000,- Eur od podielového spoluvlastníka, spoločnosti SPECTRUM SK, a. s.

Hlasovanie:

prítomní: 10 , za: 3 , proti: 0 , zdržal sa: 7

Materiál pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 9.3.2015

**Návrh na neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy
k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto –
Panská 35**

kód uzn.: 5.5.3

Uznesenie č. 57/2015

zo dňa 12.03.2015

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy
prerokovať predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti v Bratislave,
k. ú. Staré Mesto – Panská 35.

- - -

