

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24. novembra 2011**

Informácia o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava

Predkladateľ:

Milan Ftáčnik, v.r.
primátor

Zodpovedný:

Ing. Viktor Stromček, v.r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa obsahujúca informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava
3. Vyhodnotenie technického stavu objektu PKO
4. Uznesenie MsZ č. 166/2011 z 30.6.2011

Spracovateľ:

JUDr. Dušana Višňovská, v.r.
vedúca oddelenia legislatívno-právneho
JUDr. Lubica Chlebová, v.r.
oddelenie legislatívno-právne

november 2011

Kód uzn: 12.4

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava.

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) uznesením č. 166/2011 z 30. júna 2011 v časti E bod 4 (ďalej len „uznesenie č. 166/2011“) požiadalo primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „primátor“), aby na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva a potom pravidelne na jeho ďalších zasadnutiach, informoval o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., so sídlom Lan-dererova ul. 1, 811 09 Bratislava (ďalej len „spoločnosť Henbury Development, s.r.o.“).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) po prijatí uznesenia č. 166/2011 začalo rokovať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., pričom zámerom týchto rokovaní bolo dosiahnutie stavu, aby hlavné mesto prevzalo budovy a obnovilo činnosť v PKO, t.j. uviedlo PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho predchádzajúcim využívaním (kultúrno-spoločenské podujatia).

A. Zhrnutie výsledkov rokovaní hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. do 27. októbra 2011

Po spoločných rokovaní obidvoch zúčastnených strán pripravilo hlavné mesto na zasadnutie mestského zastupiteľstva v mesiaci október 2011 informáciu o výsledku týchto rokovaní, ktorá bola rozdelená na tieto časti:

1. chronologické usporiadanie právnych skutočností, ktoré sa udiali do prijatia uznesenia č. 166/2011;
2. chronologické usporiadanie právnych skutočností, ktoré sa udiali po prijatí uznesenia č. 166/2011;
3. realizácia uznesenia č. 166/2011 časť C – uvedenie PKO do prevádzky:

Touto časťou uznesenia č. 166/2011 mestské zastupiteľstvo požiadalo primátora, aby zabezpečil uvedenie PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010, na základe dohody s vlastními pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o vecnom bremene (t.z. o užívaní pozemku za odplatu). V prípade, že nedôjde k dohode, podať určovaciu žalobu na vysporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území (nábrežie PKO).

- spoločnosť Henbury Development, s.r.o., odmietla rokovať o zriadení vecného bremena, preto hlavné mesto navrhlo tejto spoločnosti uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom pozemkov pod budovou PKO na dobu šiestich mesiacov za symbolickú cenu 1,- euro s cieľom získať pre hlavné mesto dostatok časového priestoru na ďalšie vyjednávanie v zmysle tohto prijatého uznesenia, s podmienkou odstránenia zátaras umiestnených okolo budov PKO;
- hlavné mesto deklarovalo, že počas tohto obdobia bude v rámci existujúcich súdnych sporov žiadať príslušný súd o odročenie pojednávania z dôvodu prebiehajúcich mimosúdnych rokovaní;
- hlavné mesto podalo žalobu vo veci zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra „C“ KN, časť pozemku parc. č. 22372/1, katastrálne územie Staré Mesto, v rozsahu cca 303 m².

4. realizácia uznesenia č. 166/2011 časť D – stavebná uzávera:

Uvedenou časťou uznesenia vyslovilo mestské zastupiteľstvo súhlas s vyhlásením stavebnej uzávery v dotknutom území po dobu obstarávania územného plánu zóny, až do prijatia ÚPZ, s cieľom regulovať územie z hľadiska verejného záujmu a v tomto zmysle požiadala primátora podniknúť v danej veci potrebné kroky.

- zverejnenie oznamu o začatí obstarávania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie;
- vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta č. j. MAGS ORM 48906/11-307325 k zámeru: vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalite Bratislavské nábrežie (PKO), v ktorom na žiadosť Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto hlavné mesto súhlasilo s vyhlásením stavebnej uzávery v k. ú. Staré Mesto do doby schválenia územného plánu zóny Bratislavské nábrežie;

- vykonanie prípravných prác v zmysle stavebného zákona, na základe ktorých bol spracovaný návrh výzvy na predkladanie ponúk a návrh súťažných podkladov na výber spracovateľa podľa ustanovení zákona o verejnom obstarávaní.

5. realizácia uznesenia č. 166/2011 časť E bod 1. – neplatnosť zmluvy o spolupráci:

V súlade s touto časťou uznesenia bol primátor požiadaný v rokovaní s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., rokovať z pozície neplatnosti zmluvy o spolupráci uzavretej primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským v zmysle právnej analýzy AK Babiaková & Wilfling.

- právna analýza advokátskej kancelárie Kristína Babiaková, Radničné námestie 9, 902 01 Pezinok, bola vypracovaná dňa 14. januára 2011, v ktorej sú analyzované aj právne dôsledky neudelenia súhlasu na platnosť zmluvy o spolupráci uzatvorenej dňa 2. júna 2006 medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.;
- k uvedenej právnej analýze sa vyjadrila spoločnosť Henbury Development, s.r.o., ktorá tvrdila, že v prípade podanej žaloby na Okresnom súde Bratislava I. o určenie platnosti právnych úkonov bude otázka platnosti Zmluvy o spolupráci a Preberacieho protokolu vecou právneho posúdenia súdu, ktorý musí zvážiť, či mestské zastupiteľstvo schválilo búracie stavby PKO alebo nie; požadovaná škoda 28 miliónov eur predstavuje podľa ich názoru najmä ušlý zisk spoločnosti z nerealizovaného projektu, t.j. ide o uplatnenie skutočného nároku spoločnosti na náhradu škody, ktorá jej bola spôsobená protiprávnym konaním hlavného mesta.

6. realizácia uznesenia č. 166/2011 časť E bod 2. – záměna pozemkov:

- spoločnosť Henbury Development, s.r.o., zotrúva na svojej pozícii a neakceptuje žiadnu inú záměnu okrem záměny s pozemkami pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve Slovenskej republiky;
- na základe tejto skutočnosti hlavné mesto navrhlo na mestskom zastupiteľstve konanom dňa 27. októbra 2011 zmenu bodu 2 časti E uznesenia č. 166/2011, podľa ktorej by bol primátor oprávnený navrhnúť vlastníčkovi pozemkov v areáli PKO ich záměnu aj za iné pozemky, vrátane pozemkov nachádzajúcich sa na nábreží PKO. Mestské zastupiteľstvo túto zmenu uznesenia neprijalo. Hlavné mesto pripravuje stretnutie poslancov mestského zastupiteľstva so zástupcami spoločnosti Henbury Development, s.r.o., na ktorom sa prerokuje aj záležitosť zmeny tohto uznesenia.

7. realizácia uznesenia č. 166/2011 časť E bod 3. – neuzatvárať dohody bez zastupiteľstva:

- primátor rešpektuje túto časť uznesenia a neuzatvoril a ani nebude uzatvárať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., žiadnu dohodu týkajúcu sa dotknutého územia (nábrežie PKO) pred predložením projektu zástavby na nábreží zo strany tejto spoločnosti mestskému zastupiteľstvu na vyjadrenie. Podotýkame, že primátor by takto postupoval aj bez tejto požiadavky mestského zastupiteľstva.

8. informácie o ďalších skutočnostiach:

- v súčasnosti existuje iba jeden súdny spor medzi spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., a hlavným mestom, a to vo veci určenia platnosti právnych úkonov vedenom na Okresnom súde Bratislava I. Súdne pojednávanie v danej právnej veci sa uskutočnilo dňa 10. novembra 2011. Ďalšie dve žaloby neboli dorúčené hlavnému mestu od príslušného súdu a o ich podaní sa hlavné mesto dozvedelo iba od spoločnosti Henbury Development, s.r.o.;

9. záverom tejto informácie sa konštatovalo, že:

- hlavnému mestu sa podarilo dosiahnuť so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., dohodu vo veci vrátenia budov PKO hlavnému mestu za účelom správy a údržby; spoločnosť Henbury

Development, s.r.o., je pripravená protokolárne odovzdať budovy PKO hlavnému mestu najneskôr do 10. novembra 2011;

- vo veci zámeny pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO), a ani vo veci zabezpečenia uvedenia prevádzky PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010 sa hlavnému mestu zatiaľ nepodarilo dosiahnuť dohodu;
- spoločnosť Henbury Development, s.r.o., na týchto rokovaníach deklarovala ochotu a záujem vyriešiť vzniknutú situáciu vzájomnou dohodou; nevylúčila ani možnosť uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu šiestich mesiacov za symbolické nájomné 1,- euro a odstránenie zátaras umiestnených okolo budovy PKO za podmienky, že týmto úkonom bude predchádzať dohoda zainteresovaných subjektov obsahujúca konkrétne riešenie celej záležitosti, ktorá by počas uvedenej doby bola schválená mestským zastupiteľstvom;
- z rokovaní vyplynuli nasledujúce dve alternatívy riešenia budúcnosti PKO:
 1. Dohoda hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:
 - a) uzatvorenie zámennej zmluvy, predmetom ktorej by bola výmena pozemkov vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o., pod budovami PKO s pozemkami pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve Slovenskej republiky alebo
 - b) uzatvorenie dohody, ktorú navrhla spoločnosť Henbury Development, s.r.o., hlavnému mestu, a predmetom ktorej by bola výstavba LIDO na náklady spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a zbúranie celej budovy PKO alebo jej časti. Do ukončenia výstavby LIDO by boli budovy PKO uvedené do pôvodnej prevádzky, pričom hlavné mesto by ich mohlo využívať v súlade s ich pôvodným určením a k zbúraniu budov PKO alebo jej časti by došlo až po kolaudácii LIDO.
 2. Žiadna dohoda uzatvorená medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., a vedenie súdnych sporov, pričom výsledkom týchto súdnych sporov môže byť i neúspech hlavného mesta, čo by znamenalo v konečnom dôsledku nemalé finančné výdavky hlavného mesta.
- v záujme ochrany svojich práv, ako aj v záujme naplnenia uznesenia č. 166/2011 vo veci prevzatia budov PKO podalo dňa 27. októbra 2011 hlavné mesto na Okresný súd Bratislava I. žalobu vo veci zriadenia vecného bremena a predbežného opatrenia;
- hlavné mesto zaslalo spoločnosti Henbury Development, s.r.o., výzvu na odstránenie zátaras umiestnených okolo budovy PKO, ktoré zasahujú na príľahlé pozemky vo vlastníctve hlavného mesta.

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu **uznesením č. 317/2011 zo dňa 27. októbra 2011** zobralo na vedomie informáciu o rokovaníach hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.

B. Výsledky rokovaní hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., po zasadnutí mestského zastupiteľstva hlavného mesta dňa 27. októbra 2011

Dňa 4. novembra 2011 sa v súlade s uznesením č. 166/2011 uskutočnilo ďalšie rokovanie hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na ktorom sa prerokovali a dohodli tieto záležitosti:

- spoločnosť Henbury Development, s.r.o., sa zaviazala, že v termíne do 10. novembra 2011 odovzdá hlavnému mestu budovy PKO do správy a údržby, ktoré pôvodne prevzala na základe preberacieho protokolu;
- v uvedenom termíne spoločnosť Henbury Development, s.r.o., súčasne navrhne hlavnému mestu spôsob ako budú predmetné budovy sprístupnené;
- k výzve hlavného mesta č. MAGS OLP 5607/2011/388657-1 z 26. októbra 2011 vo veci odstránenia zátaras umiestnených okolo budov PKO spoločnosť Henbury Development, s.r.o., zaujme v určenej lehote písomné stanovisko.

V záujme lepšieho oboznámenia sa so stavom veci hlavné mesto rozhodlo, že pripraví spoločné rokovanie so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., za účasti poslancov mestského zastupiteľstva

hlavného mesta. Uvedené stretnutie nebolo možné uskutočniť pred konaním novembrového mestského zastupiteľstva z dôvodu práceneschopnosti konateľa spoločnosti Henbury Development, s.r.o. a nový termín tohto stretnutia bude dohodnutý s predsedami poslaneckých klubov ešte pred decembrovým mestským zastupiteľstvom, a to v dvoch termínoch buď 8. decembra 2011 alebo 13. decembra 2011.

Dňa 9. novembra 2011 hlavné mesto spracovalo materiál „Vyhodnotenie technického stavu objektu PKO na základe fyzickej obhliadky a odhad nevyhnutných prác a opráv, po realizácii ktorých by mohla byť budova daná znovu do užívania.“ V predmetnom materiáli sa konštatujú tieto najzávažnejšie zistenia:

Spoločenská sála - samotný hlavný priestor tejto sály je tak opotrebovaný, že pre jeho ďalšie využitie je potrebné opraviť príp. vymeniť opotrebované interiérové vybavenie. Elektroinštalácia je v týchto priestoroch absolútne nepoužiteľná.

Vstupná sála - tento priestor je relatívne v poriadku, poškodené sú iba 2 bary – bufety a priestory šatní, ktoré majú poškodené mramorové obklady pultov.

Zdroje tepla pre spoločenskú sálu, vstupnú a administratívnu časť (kotelňa) - technický stav zdroja tepla (kotelne) je nezmenený od odsťahovania BKIS z budovy. Kotelňa je „parná“ a zabezpečuje teplo pre Spoločenskú sálu, Vstupnú halu, administratívne priestory a priestory za Estrádnou halou. Je potrebná kompletná rekonštrukcia kotelne a súvisiacich rozvodov ústredného kúrenia, vykurovacích telies a merania a regulácie. V prípade prevádzkovania parnej kotelne je nutné zabezpečiť revízne správy – tlakových nádob, kotelne, komín, plyn, úpravňa vody. Súčasne je nutné vykonať spätnú montáž zariadení demontovaných počas sťahovania. Parná kotelňa nemá platné prevádzkové dokumenty. Ide o revízne správy, prevádzkové certifikáty a je ukončená platnosť prevádzkového povolenia Technickej inšpekcie. Bez týchto dokumentov nie je možné zdroj tepla prevádzkovať. **Odhad potrebných nákladov na spustenie kotelne do prevádzky je asi 152 000,- Eur a spotreba plynu na nasledujúcu zimu je odhadovaná vo výške 53 000,- Eur.**

Estrádna sála - priestory za Estrádnou halou, šatne pre účinkujúcich a administratívu, sú vyprázdnené iba čiastočne. Tanečný parket nie je prevádzky schopný, pretože časť parkiet je poškodených (asi 8 m²). Priestor je vykurovaný plnoautomatickou kotelňou, nachádzajúcou sa priamo v hale. Do termínu 17. marca 2011 boli priestory temperované. Kotelňa je v prevádzky schopnom stave, je funkčná a je potrebné zabezpečiť iba drobné opravy a revízne správy. **Odhad nákladov je cca 2000,- Eur.**

Inžinierske siete - sú v havarijnom stave.

Náklady súvisiace s rekonštrukčnými prácami (Eur)

	Predpokladané náklady	Poznámka
Parná kotelňa	152 000,-	
Kotelňa „Buderus“	2 000,-	
Spotreba plynu zima 2011/2012	53 000,-	
Opravy soc. zariadení, interiérov, čistenie, maľovanie, odvoz odpadov, likvidácia odpadov, nábytku atď.	90 000,-	
Revízie elektro inštalácií	3 000,-	
Revízie vyhradených tech. zariadení (javysk. technika)	2000,-	
Spolu:	302 000,-	

Celý materiál „Vyhodnotenie technického stavu objektu PKO na základe fyzickej obhliadky a odhad nevyhnutných prác a opráv, po realizácii ktorých by mohla byť budova daná znovu do užívania.“ spolu s fotodokumentáciou tvorí prílohu tejto informácie.

Dňa 23. novembra 2011 sa uskutoční za účasti hlavného mesta a spoločnosti Henbury Development, s.r.o., ďalšia obhliadka budovy PKO za účelom porovnania stavu budovy PKO pred jej odovzdaním tejto spoločnosti a po jej vrátení hlavnému mestu. V prípade zistenia škôd hlavné mesto zváži podanie žaloby na náhradu škody spôsobenej spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na majetku hlavného mesta.

Napriek tomu, že spoločnosť Henbury Development, s.r.o. na spoločných rokovaníach prebiehajúcich do konca októbra 2011 jednoznačne deklarovala ochotu a záujem vyriešiť vzniknutú situáciu vzájomnou dohodou, v mesiaci november uskutočnila niekoľko závažných právnych krokov v rozpore s týmito svojimi vyhláseniami.

Aj keď spoločnosti bolo oznámené ústne dňa 4. novembra 2011 a následne i písomne, že hlavné mesto zašle na Okresný súd Bratislava I. ospravedlnenie svojej neúčasti na pojednávaní **dňa 10. novembra 2011** vo veci určenia platnosti Zmluvy o spolupráci z 30. mája 2006 v znení Dodatkov č. 1 a 2 v spojení s Preberacím protokolom z 24. novembra 2010 v znení Dodatkov 1 až 10, na základe podanej žaloby spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., z dôvodu prebiehajúcich mimosúdnych rokovaní a požiada súčasne o odročenie pojednávania, spoločnosť Henbury Development, s.r.o., sa tohto pojednávania zúčastnila. Hlavné mesto sa po získaní informácie, že pojednávanie napriek tomuto ospravedlneniu začalo, zúčastnilo predmetného pojednávania v záujme ochrany práv hlavného mesta. Zástupca hlavného mesta na pojednávaní zdôraznil, že je pre hlavné mesto prekvapením postup spoločnosti Henbury Development, s.r.o., v danej právnej veci, ktorý je v diametrálnom rozpore s tým, čo táto spoločnosť deklarovala na spoločných rokovaníach a samozrejme aj v rozpore s doteraz prebiehajúcimi mimosúdnyimi rokovaniami. Zároveň požiadal Okresný súd Bratislava I. o nový termín pojednávania a vyjadrenia sa k podanej žalobe, čomu súd vyhovel a uznesením odročil pojednávanie na 5. decembra 2011.

Postup spoločnosti Henbury Development, s.r.o., vníma hlavné mesto ako neochotu nájsť spoločné mimosúdne riešenie vzniknutej situácie a ich vyhlásenia, že chcú spoločne s hlavným mestom riešiť danú vec nie právnou cestou považuje hlavné mesto za zavádzajúce a klamlivé.

Aj napriek tomuto negatívne mu postoju spoločnosti Henbury Development, s.r.o., hlavné mesto sa bude snažiť hľadať zmierlivé riešenie vzniknutej situácie. Avšak súčasne bude svoje práva a záujmy chrániť v už prebiehajúcim súdnom spore, ako aj v súdnych sporoch, pri ktorých boli podané žaloby na súd či už zo strany hlavného mesta, alebo zo strany spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a aj podaním ďalších súdnych žalôb, a to najmä žaloby na náhradu škody spôsobenej spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na majetku hlavného mesta. Na základe tejto skutočnosti hlavné mesto pristúpi k vyhláseniu verejnej súťaže na obstaranie externých právnych služieb.

Záver:

Hlavné mesto k dnešnému dňu uskutočnilo ďalšie rokovania so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ktorých výsledkom malo byť naplnenie uznesenia č. 166/2011 v nadväznosti na závery deklarované v materiáli predloženom dňa 27. októbra 2011 na mestskom zastupiteľstve. Cieľom hlavného mesta je i naďalej riešiť vzniknutú situáciu mimosúdnu dohodou, k čomu by mohlo prispieť aj spoločné stretnutie poslancov mestského zastupiteľstva so zástupcami spoločnosti Henbury Development, s.r.o., ktoré by sa malo uskutočniť v termíne 8. decembra 2011 alebo 13. decembra 2011.

Spoločnosť Henbury Development, s.r.o., do dnešného dňa, na základe výzvy hlavného mesta odstránila časť zátaras, a to zo strany električiek, avšak ústne na rokovaní dňa 22. novembra 2011 sa hlavnému mestu zaviazala, že do konca mesiaca november 2011 odstráni všetky zátarasy umiestnené okolo budovy PKO.

Zmierlivé riešenie veci však nebráni tomu, aby hlavné mesto obhajovalo svoje práva a záujmy súdnou cestou. V tejto súvislosti hlavné mesto pristúpi k výberu externej advokátskej kancelárie podľa zákona o verejnom obstarávaní.

Z dôvodu plánovaného stretnutia s poslancami mestského zastupiteľstva v mesiaci december 2011 a krátkeho časového odstupu medzi novembrovým a decembrovým mestským zastupiteľstvom navrhujeme predložiť ďalšiu informáciu o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., až na zasadnutí mestského zastupiteľstva v mesiaci február 2012.

Vyhodnotenie technického stavu objektu PKO na základe fyzickej obhliadky a odhad nevyhnutných prác a opráv, po realizácii ktorých by mohla byť budova daná znovu do užívania.

Hlavná budova PKO má dve hlavné časti:

- Estrádnú sálu. Súčasťou tejto sály je aj administratívna časť nachádzajúca sa za pódium sály (južná časť budovy), kotolňa „Buderus“ zabezpečujúca kúrenie tejto sály,
- Spoločenskú sálu. Súčasťou spol. sály je vstupná hala, priestory medzi vstupnou halou a Estrádnou sálou (šatne + WC) šatne pre účinkujúcich a administratívne priestory na poschodiach.

Kúrenie celej budovy má dva zdroje. Jeden pre Estrádnú sálu a jeden pre Spoločenskú sálu, vstupnú halu a administratívne priestory.

V prílohe č. 2 tohto materiálu je fotodokumentácia stavu PKO

Spoločenská sála

Samotný hlavný priestor spol. sály je silne opotrebovaný. Pre nové využitie je potrebné opraviť prípadne vymeniť opotrebované interiérové vybavenie (sedačky, obklady parapetných dosiek a radiátorov UK, drevené obklady a lišty, elektrické vypínač a zásuvky, ktoré sú väčšinou zlikvidované, niektoré prvky osvetlenia), sociálne zariadenia spoločenskej sály (zariadenie predmety sú z časti demontované, chýbajú batérie umývadlá, WC misy, napúšťacie ventily a hadice, sifóny...).

Zázemie spol. sály na prízemí (príručné bufety a sklady) sú silne morálne a fyzicky opotrebované – zničené. Bufety sú bez vybavenia (umývacie dresy, pulty variče atď.). Rovnako tak, aj elektroinštalácia je v týchto priestoroch nepoužiteľná.

Zázemie spol. sály na poschodí (hlavná kuchyňa) je silno opotrebovaná a zničená a je bez akéhokoľvek použiteľného zariadenia. Priestory sú silne znečistené (plesne, mastnoty, zatečenie)

Priestory za pódium – obslužné priestory pre personál a účinkujúcich je znečistený, zničený a zatečený. Toalety sú nekompletné a je potrebné ich sfunkčniť (doplniť zar. predmetmi a vyčistiť.)

Asi na 90% dverí chýbajú zámky, vložky zámkov, štíty a kľučky. Dvere sú väčšinou zdemontované, alebo chýbajú.

Vstupná sála

Tento priestor je relatívne v poriadku. Silne poškodené a opotrebované sú 2 bary-bufety nachádzajúce sa v rohoch sály. Priestory šatní majú poškodené mramorové obklady pultov. Na mnohých miestach v priestoroch šatní sú silne zavlhluté steny do výšky asi 1m od podlahy (predpoklad zemnej vlhkosti). Okno kde boli umiestnené umelecké vitráže je silne opotrebované, skorodované a zničené.

Na poschodí vstupnej sály je obnažená drevená stena po demontáži veľkorozmerného umeleckého diela. Miestnosti záujmových činností sú zatečené v častiach stropov a parapetných dosiek.

Zdroje tepla pre spoločenskú sálu, vstupnú a administratívnu časť (kotolňa)

Technický stav zdroja tepla (kotolne) je nezmenený od odsťahovania BKIS z budovy.

Kotolňa je „parná“ a zabezpečuje teplo pre Spoločenskú sálu, Vstupnú halu, administratívne priestory a priestory za Estrádnou halou. Je nevyhovujúcim stave a nezodpovedá bezpečnostným a technologickým požiadavkám. Je fyzicky a morálne po svojej životnosti a je neschopná prevádzky. Už v poslednej sezóne bola kotolňa udržiavaná

prakticky „provizórne“ a po ukončení prevádzky v marci 2011 bol systém odstavený tak, že už sa nepredpokladalo jeho nové spustenie. Náročnosť prevádzky tejto kotolne vyplýva z toho, že médium je para. Opotrebované a značne skorodované sú aj rozvody pary. Je potrebná kompletná rekonštrukcia kotolne a s tým súvisiacich rozvodov ústredného kúrenia, vykurovacích telies a merania a regulácie. Kotolňa je poloautomatická a musí mať stálu obsluhu. Prevádzka tejto kotolne je nehospodárna a veľmi nákladná.

V prípade prevádzkovania parnej kotolne je nutné zabezpečiť revízne správy – tlakových nádob, kotolne, elektro, komín, plyn, úpravňa vody. Súčasne je nutné vykonať spätnú montáž zariadení demontovaných počas sťahovania.

Parná kotolňa **nemá platné prevádzkové dokumenty**. Ide o revízne správy, prevádzkové certifikáty a **je ukončená platnosť prevádzkového povolenia Technickej inšpekcie**. Bez týchto dokumentov nie je možné zdroj tepla prevádzkovať.

Pre spustenie kotolne je nevyhnutné vykonať nasledovné úkony a opravy:

- plynové rozvody

1. tlakové skúšky a skúšky tesností regulačnej stanice
2. funkčné skúšky regulátora tlaku plynu, bezpečnostného uzáveru plynu
3. kontrola funkčnosti prepočítavača plynu a uzáverov regulačnej stanice
4. kontrola a revízie komínov
5. odstraňovanie a oprava porúch zistených týmito skúškami

- parné kotly

1. tlakové skúšky a skúšky tesnosti rozvodov plynu od regulačnej stanice po odberné miesto (plyn, horák)
2. nastavenie plynových horákov a kontrola funkčnosti bezpečnostnej plynovej batérie
3. kontrola funkčnosti doplňovania kondenzačnej vody do kotlov
4. tlakové skúšky kotlov, tlakových nádob a funkčnosti poistných ventilov
5. kúpiť a zabezpečiť nové technologické zariadenie na úpravu vody
6. po nastavení a doplnení týchto zariadení bude vykonaná funkčná skúška, po ktorej sa ukáže funkčnosť parných rozvodov, odvodňovacích a uzatváracích ventilov.
7. Následne budú vykonané opravy zistených porúch.

Odhad potrebných nákladov na spustenie kotolne do prevádzky je asi 152 000,- Eur a spotreba plynu na nasledujúcu zimu je odhadovaná vo výške 53 000,- Eur.

Podrobný rozsah potrebných opráv a nákladov na uvedenie tejto kotolne do prevádzky je v Prílohe č. 1. tohto materiálu.

Estrádna sála

Priestory za Estrádnou halou, šatne pre účinkujúcich a administratíva, sú vyprázdnené iba čiastočne. Stav po odsťahovaní: demontované WC a umývadlá, priestor čiastočne zatečený. Časť tanečného parketu je vytrhaná (asi 8 m²). V tomto stave parket nie je prevádzky schopný.

V dôsledku poškodených žľabov a zvodov na budove zateká do priestorov, najmä nad vchodmi do budovy. Po odsťahovaní je časť stropných svietidiel zdemontovaných.

Priestor je vykurovaný plnoautomatickou kotolňou, nachádzajúcou sa priamo v hale. Do termínu 17.03.2011 boli priestory temperované. Kotolňa je v prevádzky schopnom stave a je funkčná. Je potrebné zabezpečiť iba drobné opravy a revízne správy. Odhad nákladov je radovo 2000,- Eur.

Priestory sú znečistené, treba ich vyspraviť a následne vymaľovať.

Inžinierske siete

Teplá a studená voda, kanalizácia, elektrina , kúrenie - vedené v kolektore pod budovou a taktiež zvislé rozvody vody smerujúce k toaletám a do kancelárií, sú v havarijnom stave.

Nakoľko boli systémy rozvodu vody a kúrenia vypustené je nutné systémy natlakovať a zistiť skutkový stav, resp. zabezpečiť následnú opravu.

Sociálne zariadenia pre návštevníkov, nachádzajúce sa pri halách sú zaústené do hlavného kanalizačného zberača vedúceho popri električkovom telese. Stav ležatých rozvodov a pripojenie na hlavný zberač je nevyhovujúce, najmä v časti Estrádnej haly, kde často dochádza k nepriepustnosti a upchávaniu kanalizačného odpadu.

Vo väčšej časti celého objektu sa nachádza množstvo veľ'korozmerného odpadu, nábytku, počítačovej techniky kulís, zariadenia dielní, papierového odpadu atď'. Odhadom asi 60 – 70 veľ'kokapacitných (6 m³) kontajnerov.

Rekapitulácia nevyhnutných rekonštrukčných prác a nákladov (Eur)

	Predpokladané náklady	Poznámka
Parná kotolňa	152 000,-	
Kotolňa „Buderus“	2 000,-	
Spotreba plynu zima 2011/2012	53 000,-	
Opravy soc. zariadení, interiérov, čistenie, maľovanie, odvoz odpadov, likvidácia odpadov, nábytku atď'.	90 000,-	
Revízie elektro inštalácií	3 000,-	
Revízie vyhradených tech. zariadení (javysk. technika)	2000,-	
Spolu:	302 000,-	

Dovoľujeme si pripomenúť, že aproximatívne náklady sme okrem parnej kotolne určili hrubým odhadom, bez vedomosti ďalšieho využitia hlavných a vedľ'ajších priestorov s požiadavkami na štandard užívateľa objektu

Kompletná foto dokumentácia je pripravená na disku J:/OPP/11 november/2011-11-14/OTZ.

Bratislava, dňa 9.11.2011

Vypracovali: Ing. Griščík, Ing. Kadrliak

Parná kotolňa v PKO – odhad nákladov na opravy za účelom spustenia prevádzky.

Predpokladaný rozsah technických zásahov na zariadeniach kotolne po prvej technickej obhliadke odbornou firmou a odhad nákladov:

P.č.	Názov zariadenia	ks	Cena/jedn.	Cena spolu v €
	Parná plynová kotolňa PKO			
	Nainštalované 3 ks parný kotol o výkone 3 120 kW			
	Plynové rozvody			
1.	Tlakové skúšky a skúšky tesnosti RSP	1	850,00 €	850,00 €
2.	Regulátor tlaku plynu - vstup 90 kPa výstup 20 kPa	1	3 820,00 €	3 820,00 €
3.	BAP (bezpeč. uzáver plynu, vrátane sním. impulzov	1	3 246,00 €	3 246,00 €
4.	Demontážne a montážne práce	1	1 650,00 €	1 650,00 €
	Spolu bez DPH:			9 566,00 €

	Nastavenie horákov, MaR, elektro, tlakové skúšky telies kotlov			
1.	Tlakové skúšky kotlových telies	3	600,00 €	1 800,00 €
2.	Zhotovenie novej napájacej nádrže (úpravňa vody)	1	14 000,00 €	14 000,00 €
3.	Dodávka a montáž kalového čerpadla	1	2 820,00 €	2 820,00 €
4.	Snímanie hladiny zo zásobnej nádrže do kotlov	1	2 300,00 €	2 300,00 €
5.	NIVOCONTROL+elektrody	3	3 850,00 €	11 550,00 €
6.	Napájacie elektro ventily	3	2 320,00 €	6 960,00 €
7.	Snímanie úniku plynu	1	3 660,00 €	3 660,00 €
8.	Úpravňa vody pre plynovú kotolňu	1	9 000,00 €	9 000,00 €
9.	Výmena uzatváracích plynových armatúr k horákom	3	1 200,00 €	3 600,00 €
10.	Elektroinštalácia vrátane rozvádzača	1	13 000,00 €	13 000,00 €
11.		1	0,00 €	0,00 €
11.	Oprava rozvodov pary a armatúr v kotolni a v areáli IBA ODHAD!!!	1	15 000,00 €	15 000,00 €
12.	Nastavenie plynových horákov, výmena servoovládania	3	1 980,00 €	5 940,00 €
13.	Horáky - výmena manostatov, vzorkovacie ventily	3	1 640,00 €	4 920,00 €
14.	Revízie VTZ a VPZ v kotolni	1	1 300,00 €	1 300,00 €
15.	Úradné skúšky plynových spotrebičov	3	680,00 €	2 040,00 €
16.	Revízia komínov a dymovodov	3	50,00 €	150,00 €
17.	Vodoznaky kotlov výmena	3	620,00 €	1 860,00 €
18.	Ovládacie skriňa kotla	3	510,00 €	1 530,00 €
	Spolu bez DPH:			101 430,00 €

	Rozvody ústredného kúrenia (radiátory, rozvody, ventily)			15 000,00 €
--	---	--	--	--------------------

Celková cena bez DPH:

125 996,00 €

DPH 20%:

25 199,20 €

Celková cena s DPH:

151 195,20 €

Rozsah opráv a náhradných dielov rozvodov ústredného kúrenia sa zatiaľ nedá určiť. Dá sa to odhadnúť až po napustení a natlakovaní systému ÚK, ktoré je možné až po spustení kotolne. Preto je táto položka iba odhadovaná.

Odhad prevádzkových nákladov po spustení kotolne.:

Musíme vychádzať zo spotreby za poslednú zimu, počas ktorej prevádzkovalo kotolne BKIS. Od januára 2011 je odberateľom hlavné mesto. Vyúčtovanie za január až marec 2011 plynárne doručia až po ukončení roka

Spotreba plynu v PKO bola v uplynulých rokoch:

- rok 2009 151 384 m³ spolu za cenu 86 391,- € (cena za 1m³ = 0,57 eur)
- rok 2010 160 049 m³ spolu za cenu 78 882,- € (cena za 1m³ = 0,49 eur)

V zimných mesiacoch bola spotreba:

- január 2010 33 603 m³
- február 2010 31 593 m³
- október 2010 14 743 m³
- november 2010 16 520 m³
- december 2010 31 646 m³

Z uvedeného môžeme odvodiť predpoklad, že po spustení kúrenia bude odhadovaná spotreba v zime 2011/2012 takáto:

- ½ novembra 2011 8 000 m³
- december 2011 30 000 m³
- január 2012 30 000 m³
- február 2012 30 000 m³
- ½ marca 2012 8 000 m³
- Spolu: 106 000 m³

To by znamenalo náklad iba na plyn za zimu 2011/2012 vo výške **53 000,- Eur**.

Ďalším nákladom by bola obsluha. Tento typ parnej kotolne musí mať nepretržitú obsluhu. Predpokladaná cena je **1 500 – 2 000,- €/mesiac**. (štyri mesiace spolu: 6 – 8 tis. Eur)

Príloha č. 2 – fotodokumentácia

Vstupná sála – pohľad



Vstupná sála - šatne



Vstupná sála – rohový bar



Vstupná sála – okno



Vstupná sála, rohový barový pult a zavlhnutie šatní (zemná vlhkosť)



Vstupná hala - šatne



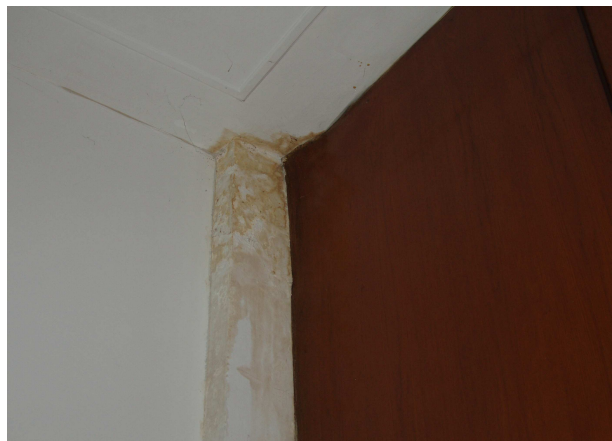
Vstup. Sála – stena po odstránení obrazu



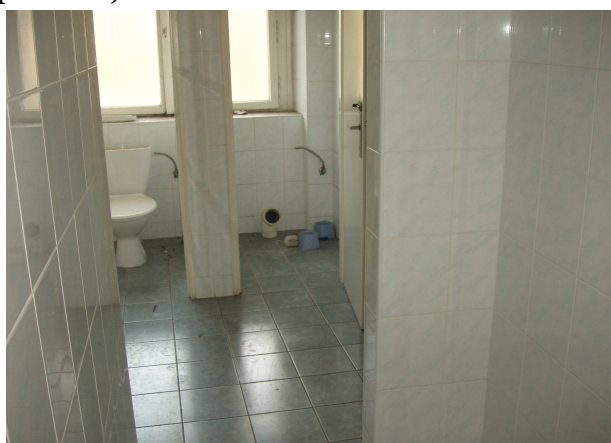
Vstup. Sála – záujmové krúžky



Vstupná sála – záujmové krúžky (strop)



Administratívna časť vstupnej sály (priestory po BKIS)

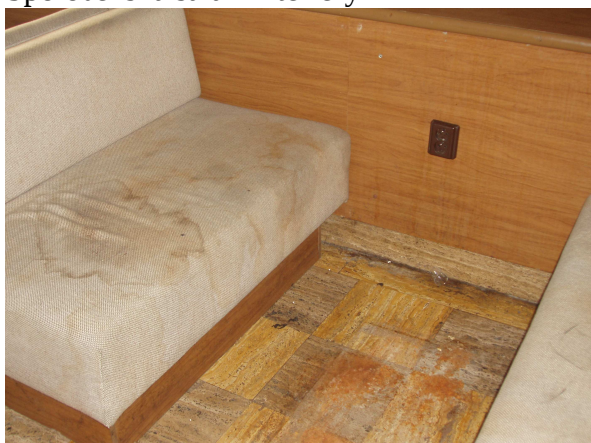




Hlavná kuchyňa za spoločenskou sálou – 1. poschodie



Spoločenská sála - interiéry





Spoločenská sála – zázemie (bufety a sklady)



Vstup do estrádnej sály



WC s estrádnej sály



Estrádna sála – parket



Estrádna sála – zatečenie stien



Estrádna sála – zázemie za pôdiom



WC – šatne za estrádnou sálou



Uznesenie č. 166/2011

zo dňa 30. 6. 2011

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia.

B. schvaľuje

zachovanie celého PKO.

C. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby zabezpečil uvedenie PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010, na základe dohody s vlastními pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o vecnom bremene (t. z. o užívaní pozemku za odplatu). V prípade, že nedôjde k dohode, podať určovaciu žalobu na vysporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území (nábrežie PKO).

D. súhlasí

s vyhlásením stavebnej uzávery v dotknutom území po dobu obstarávania územného plánu zóny až do prijatia ÚPZ, s cieľom regulovať územie z hľadiska verejného záujmu. V tomto zmysle žiada primátora podniknúť v danej veci potrebné kroky.

E. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

v rokovaníach s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:

1. Rokovať z pozície neplatnosti zmluvy o spolupráci uzavretej primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským, v zmysle právnej analýzy AK Babiaková & Wilfling.
2. Navrhnuť vlastníkovi pozemku zámenu pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO).
3. Neuzatvárať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., žiadnu dohodu týkajúcu sa dotknutého územia (nábrežie PKO) pred predložením projektu zástavby na nábreží zo strany Henbury Development, s.r.o., Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy na vyjadrenie.
4. Informovať o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a potom pravidelne na jeho ďalších zasadnutiach.

- - -