

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 15. 12. 2011

Návrh
na predaj nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 a stavby súp. č. 370, Michalská 5, spoločnosti BROKER, spol. s r.o., so sídlom v Bratislave, so započítaním existujúcich pohľadávok hlavného mesta SR Bratislava voči kupujúcemu, ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Viktor Stromček, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová, v. r.
vedúca oddelenia

Spracovateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. LV č. 1656
5. Stanoviská odborných útvarov magistrátu s prílohou 4x
6. List Pamiatkového úradu SR
7. Návrh zmluvy
8. Výpis z obchodného registra
9. Komisiu MsZ

December 2011

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľností v k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 739 m², evidovaného ako parcela registra „C“, a stavby súp. č. 370 postavenej na pozemku parc. č. 380, so zimnou záhradou a s príslušenstvom, LV č. 1656 ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. spoločnosti BROKER spol. s r. o., so sídlom na Michalskej 5 v Bratislave, IČO: 35 760 940, za cenu 1 100 000,- EUR, čo predstavuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 1 970 000,- Eur zníženú o akceptovateľné náklady na rekonštrukciu a údržbu nehnuteľnosti, ako aj vzájomné urovnanie existujúcich práv a záväzkov vrátane spät'vzatia všetkých podaných žalobných návrhov s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kúpna zmluva bude obsahovať ustanovenie, že kupujúci uhradí celú kúpnu cenu naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
3. Kúpna zmluva bude hlavným mestom SR Bratislava podpísaná len v prípade, že Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky, neprijme ponuku hlavného mesta SR Bratislava na kúpu nehnuteľnosti v zmysle § 23 zákona 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 a stavby súp. č. 370 (Michalská 5), ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

ŽIADATEĽ : BROKER, spol. s r.o., so sídlom na Michalskej 5 v Bratislave
IČO: 35 760 940

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

POZEMOK

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
380	zastavané plochy a nádvoría	739	

STAVBA

súp. č. 370 na parcele č. 380

LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľností uvedených v špecifikácii a v minulosti sa opakovane pokúšalo nehnuteľnosti predat' formou obchodnej verejnej súťaže. Do súťaže sa prihlásil vždy len jeden účastník – buď žiadateľ alebo nejaká iná, s ním majetkovo a personálne prepojená právnická osoba. Prvá obchodná verejná súťaž dopadla neúspešne, lebo účastník nesplnil požadované podmienky. Druhá obchodná verejná súťaž prebehla na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1117/2010 zo dňa 30.9.2010 o schválení predaja nehnuteľností v k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 739 m², ako aj stavby súp. č. 370, postavenej na pozemku parc. č. 380, LV č. 1656, so zimnou záhradou a s príslušenstvom, formou obchodnej verejnej súťaže. Opätovne bol doručený len jeden súťažný návrh, a to súťažný návrh spoločnosti ReSpect MI5 s.r.o., (prepojená na žiadateľa) a dňa 24.11.2010 komisia na vyhodnotenie ponúk vyhodnotila a ako víťaza obchodnej verejnej súťaže potvrdila spoločnosť ReSpect MI5, s.r.o., so sídlom na Vansovej 2 v Bratislave s ponúknutou kúpnu cenou za nehnuteľnosti celkom 1 970 000,10 Eur. Mestské zastupiteľstvo víťaza súťaže neschválilo. Posledný pokus nehnuteľnosť formou obchodnej verejnej súťaže predat' bol opäť neúspešný, prihlásil sa jeden účastník, ReSpect MI5 s.r.o., ktorý však nezložil zábezpeku čím nesplnil podmienky súťaže. Žiadateľ bol v minulosti nájomcom a v súčasnosti je užívateľom špecifikovanej nehnuteľnosti a o jej kúpu opakovane prejavuje záujem. Na jej rekonštrukciu a údržbu vynaložil značné finančné prostriedky, ktoré mu boli zo strany hlavného mesta SR Bratislava len čiastočne kompenzované, z ktorého dôvodu požaduje zaplatiť celkovú sumu viac ako 1 014 000,- Eur, z toho sumu 838 417,- EUR si už uplatňuje aj súdnou cestou.

Podľa znaleckého posudku č. 4/2010 zo dňa 1.3.2010, vyhotoveného znalcom Ing. Jozefom Fajnorom, je všeobecná hodnota nehnuteľností nasledovná :

Stavba súp. č. 370 so zimnou záhradou a s príslušenstvom 1 634 923,24 Eur
Pozemok parc. č. 380 (447,01 Eur/m²) 330 340,39 Eur

SPOLU : 1 965 263,63 Eur

Túto cenu žiadateľ akceptuje a voči jej výške ani znaleckému posudku nemá žiadne výhrady, avšak žiada, aby bola znížená o preukázateľné náklady, ktoré na nehnuteľnosť vynaložil a ktoré si od hlavného mesta SR nárokuje. Táto suma však nekorešponduje s výškou dlhu, ktorý eviduje hlavné mesto SR Bratislava. Rozdiel v požadovaných sumách je spôsobený odlišným spôsobom nazerania na práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce im zo zmluvy, resp. z existencie užívacieho vzťahu po jej ukončení. Zmluva bola dojednaná na dobu určitú, od 1. 10. 1999 do 31. 8. 2009 a po skončení nájmu neustále žiadal o prevod nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, avšak bezvýsledne. Budovu nevyprataval a čiastočne ju užíval ďalej, avšak nebol mu udelený súhlas s podnájomom jednotlivých nebytových priestorov tretím osobám. Touto okolnosťou sa žiadateľ cíti byť poškodený a tvrdí, že postup hlavného mesta nebol korektný, keď požadovalo aj po skončení nájomnej zmluvy úhradu nájomného v plnej výške, hoci nehnuteľnosť nemohol užívať v súlade s jeho podnikateľským zámerom. Zároveň tiež uvádza, že sa o nehnuteľnosť dodnes stará a vynakladá finančné prostriedky na jej prevádzku a údržbu tak, aby sa neznehodnocovala a ktoré by inak musel vynakladať vlastník – hlavné mesto SR Bratislava.

V snahe dosiahnuť dohodu o akceptovateľnej výške vzájomných pohľadávok sa uskutočnilo viacero rokovaní a konečná suma bola ustálená medzi žiadateľom a finančným oddelením Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava. Podrobnejšia špecifikácia tvorí prílohu tohto materiálu. Výsledná výška kúpnej ceny by tak mala zohľadňovať oprávnené nároky každej zo zmluvných strán, ktoré sú zároveň prijateľné pre stranu druhú a bola ustálená na sume 1 100 000,- EUR, čo je vlastne všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom znížená o investície a prevádzkové náklady vynaložené žiadateľom v prospech stavby a teda v prospech jej vlastníka, ktoré hlavné mesto SR Bratislava považuje za objektívne a je ochotné ich uznať. Súčasne je v tejto sume zohľadnené aj nájomné (resp. úhrada za užívanie, ktorú by mal žiadateľ hlavnému mestu doplatiť. Obidve strany akceptujú všeobecnú hodnotu nehnuteľností (1 970 000,- EUR) a rovnako obidve akceptujú výšku nákladov vynaložených žiadateľom (1 462 173,14,- EUR), ktorá je riadne zavedená v účtovníctve a oproti ktorej v minulosti hlavné mesto započítavalo nezaplatené nájomné. Rozdiely medzi predstavami žiadateľa a hlavného mesta SR Bratislava vznikli v minulosti práve pri odpočtoch. Výsledkom rokovaní je Rekapitulácia údajov a východísk ako podklad pre docielenie dohody pre zámer odpredaju objektu Michalská 5 (tvorí prílohu materiálu), kde každá zo zmluvných strán predostrela svoje predstavy o vzájomnom usporiadaní vychádzajúce z účtovných podkladov a došlo k zblíženiu ich stanovísk a dohode na vyššie uvedenej sume.

Je nesporné, že nehnuteľnosť na Michalskej ulici sa hlavné mesto SR Bratislava pokúsilo v minulosti opakovane predat' formou obchodnej verejnej súťaže, avšak neúspešne. Napriek trom uskutočneným pokusom sa do súťaže okrem žiadateľa, resp. s ním spriaznených spoločností niekto neprihlásil. Rovnako je nesporné, že hlavné mesto SR Bratislava má voči žiadateľovi dlh, ktorého výška síce je sporná, ale dlh ako taký existuje. Žiadateľ sa jeho plnenia domáha zatiaľ v jednom súdnom konaní, a plánuje iniciovať ďalšie, a aj v prípade, že mu nebude uznaná celá výška ním požadovanej náhrady, je potrebné zobrať do úvahy náklady na vedenie súdnych sporov odvíjajúce sa od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ako aj úroky z omeškania, na ktoré by hlavné mesto SR Bratislava bez pochyby bolo zaviazané. Popri konaní iniciovaných žiadateľom prebieha aj jedno konanie iniciované hlavným mestom o vypratanie nehnuteľností.

Súčasťou kúpnej zmluvy by tak popri prevode nehnuteľnosti bolo aj urovnanie všetkých sporných vzťahov medzi žiadateľom a hlavným mestom SR Bratislava, čo by malo za následok

späťvzatie žalobných návrhov vo všetkých prebiehajúcich súdnych konaniach. Zmluvné strany by sa v kúpnej zmluve taktiež zaviazali, že si v budúcnosti nebudú voči sebe uplatňovať žiadne nároky súvisiace s nehnuteľnosťou na Michalskej ulici č. 5.

Vzhľadom na aktuálnu situáciu zastávame názor, že sú splnené podmienky na prevod nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. Osobitný zreteľ vidíme v nasledovných skutočnostiach :

1. Úhrada dlhu žiadateľovi by výrazne zaťažila mestské financie.
2. Opakovaná snaha nehnuteľnosť predať sa nestretla s úspechom, okrem žiadateľa nikto o nehnuteľnosť neprejavil záujem.
3. Súčasná situácia neumožňuje s nehnuteľnosťou voľne nakladať, keďže žiadateľ budovu neuvoľnil a súdne konanie o vypratanie nehnuteľnosti stále prebieha a môže trvať aj niekoľko rokov. Tento stav taktiež v dlhodobom horizonte predstavuje riziko chátrania nehnuteľnosti, ktorá si do budúcnosti bude vyžadovať prostriedky na revízie a nutné opravy.
4. Uzatvorením kúpnej zmluvy a dohody o vzájomnom urovnaní by došlo k späťvzatiu všetkých žalobných návrhov, dopad ktorých na mestské financie nie je do budúcnosti možné určiť.

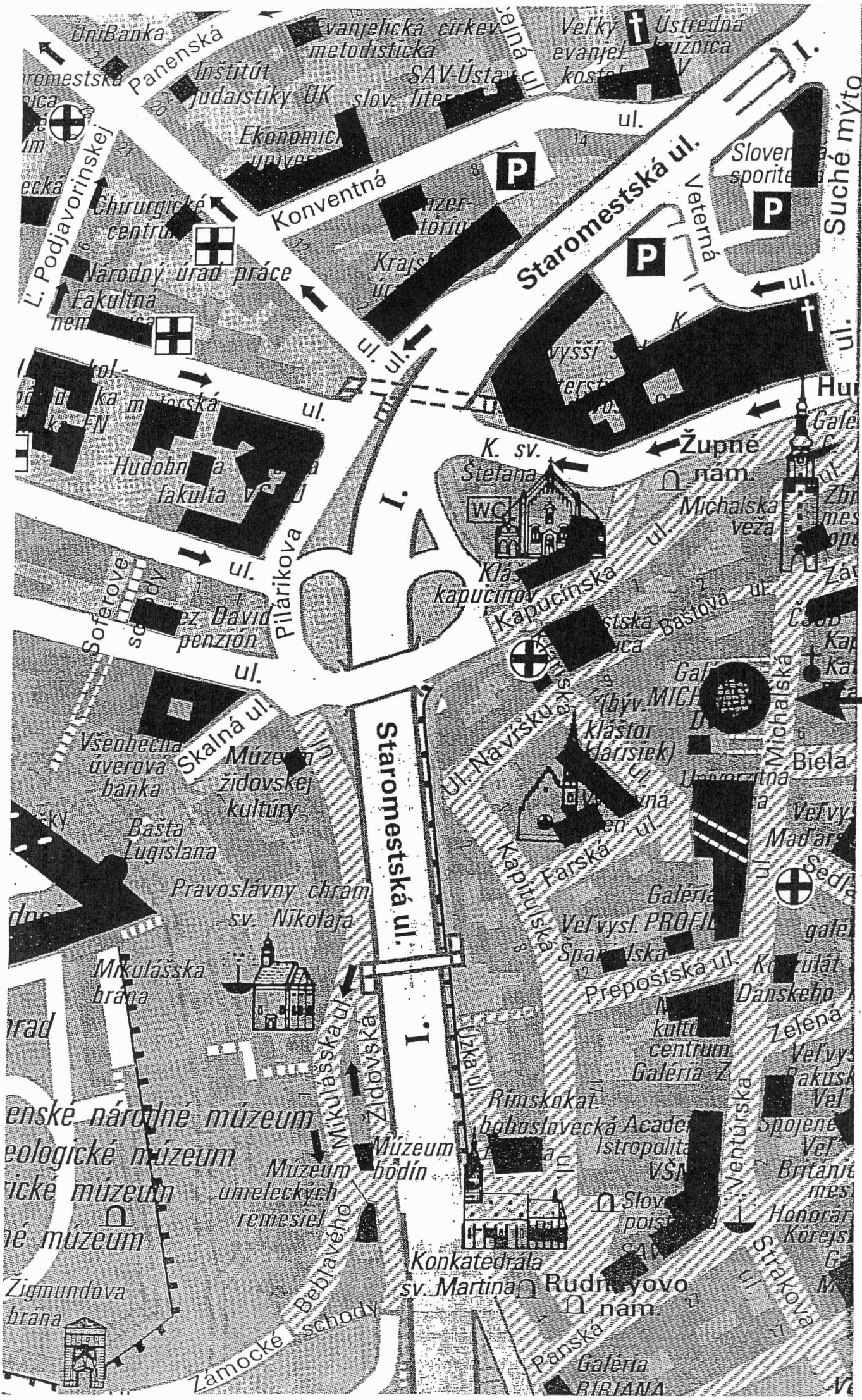
Nehnuteľnosť na Michalskej 5 v Bratislave je národná kultúrna pamiatka, z tohto dôvodu bude potrebné aj v prípade schválenia ponúknuť nehnuteľnosť štátu, ktorý má právo nehnuteľnosť za rovnakých podmienok kúpiť. Z tohto dôvodu je lehota na podpis zmluvy v návrhu uznesenia 60 dní.

Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 1. 12. 2011, kde pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy sú prílohou k materiálu.

O stanovisko starostky MČ Bratislava – Staré Mesto bolo požiadané.





k.ú. Staré Mesto
pozemok p.č. 380
stavba s.č. I. 370

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 07.04.2011

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 08:33:06

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

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.
380	739	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
263	686	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
265	409	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
266	510	Záhrady	0		1
2330/ 4	155	Záhrady	0		1
2330/ 9	157	Záhrady	0		1
8312/ 1	149	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
8312/ 2	158	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
8313/ 2	5633	Zastavané plochy a nádvoria	0		1

Legenda:

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
370	380	20	STAVBA		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Ostatné stavby nevyžiadané

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 (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Nájomná zmluva N-6/03 zo dňa 1.2.2001 na p.č.23093/1, 23093/13, 23093/14 v prospech nájomcu INTERMONT, a.s.Ba, IČO 30840198 do 31.1.2051.

Poznámka

Nájomná zmluva N-1/2003 zo dňa 1.11.2002 na par.č.21361/3, 21364/5, 21378/18 pre

Oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa

01.02.2010

Naše číslo

MAG S ORM 36202/10-15238

Vybavuje/linka

Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava

17.02.2010

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Oddelenie správy nehnuteľností
žiadosť zo dňa:	01.02.2010
pozemok parcel. číslo :	380 (podľa Vami priloženej mapky)
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Michalská ulica 5
zámer žiadateľa:	predaj nehnuteľnosti

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 380 funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu** kód č. 201. (tabuľka C.2. 201 v prílohe listu);

A. Charakteristika územia: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany;

B. Funkčné využitie

Prevládajúcimi funkciami sú: - využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Prípustnými funkciami sú: - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú:

- podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch

Nepripustná: - podľa tabuľky v prílohe

Záujmový pozemok je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských vĺl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ vedutý mesta,

Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- v priestore vymedzenom územím upravenej Pamiatkovej zóny CMO (Verejná vyhláška MK

SR zo dňa 10. 8. 2005) spolu s areálom STU (Kollárovo nám. – Radlinského ul. – ul. I. Karvaša Mýtna ul.) a s územím v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad) ohraničeným ul. M. Čulena, z juhu ľavobrežným nábrežím:

- * v hmotovo-priestorovom riešení blokovoú štruktúru jestvujúcej zástavby;
- * výšku jestvujúcej zástavby s limitom 21 m (6 – 7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov;

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

* **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčim charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokovoú charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby;

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. K dokumentu bolo možné uplatniť pripomienky v termíne od 24. 8. 2009 do 24. 9. 2009. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk>

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAG S ORM 36202/10-15238 zo dňa 17.02.2010 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. arch. Jana Zlámalová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava

Oddelenie územného rozvoja mesta
Primaciálne nám. č. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava

-1-

A Charakteristika	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkví, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany
B Funkčné využitie	prevládajúce - využité pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu prípustné - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území prípustné – v obmedzenom rozsahu Podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch neprípustné
C – dopln. ustanovenie	

LEGENDA	
ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	
201	obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

X	Rodinné domy	●	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
▼	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	▼	Materské školy
▼	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	■	Základné školy a základné umelecké školy
■	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	●	Stredné školy, špeciálne školy
●	Obchodné centrá regionálne	●	Vysoké školy a vysokoškolské areály
●	Nákupné strediská, obchodné domy	●	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	●	Objekty a areály vedy a výskumu
●	Hypemarkety, hobbymarkety	■	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionárne
■	Supemarkety, diskonty	●	Polikliniky
■	Malooobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	●	Nemocnice NsP, FNsP.
●	Verejné stravovanie	●	Vysokošpecializované odborné lečebné ústavy
●	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	●	Odborné leč. ústavy, detské ozdravovne, lečebne, leč. ústavy
▼	Siravovanie pre zamestnancov	●	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
●	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	■	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
●	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	●	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	●	Domovy dôchodcov, domovy penzijný dôchodcov
▼	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	●	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostlív.
●	Kongresové centrá	▼	Drobná výroba a služby - nerušiaca
●	Veľtržné a výstavné areály	▼	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
●	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
●	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
▼	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
▼	Obradné slene	X	Priemyselné parky
●	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
■	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
●	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
●	Prenálmateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
●	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
●	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
●	Zariadenia obrany	▼	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

X	Kúpalská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
■	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové úľky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
■	Zelená líniová a plošná
X	Vegetácia / zelená krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovanie zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariadenia na separovanie zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prírodné odpočívadlá
■	ČSPH bez spríevodných prevádzok
▼	ČSPH so spríevodnými prevádzkami
▼	Odstavné stálie a parkoviská
▼	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Stanovisko
Oddelenia územného plánovania –
Referátu generelov technickej infraštruktúry
k podaniu na majetkoprávne usporiadanie pozemkov
MAG SSNM - 34731/10-3

Žiadateľ		SNM		Klient :	
Č.j. žiadateľa		MAG S SNM / 34731/10 - 1/12792			
Predmet podania		Predaj nehnuteľností, Michalská 5			
Katastrálne územie		Staré Mesto	Parc. č. : 380 + stavba súp.č. 100370		
OÚP	Príjem	Dátum: 5.2.2010	Č.j. : MAG S OUP 35632/2010-15237		Č.j. : OUP 150/10
	Expedícia	Dátum: 11.02.2010	Č.j. : 24 372		Exped. na : SNM
GTI		Dátum príjmu z OÚP : 2.11.2010	Dátum expedície na OÚP : 11.11.2010		Č.j. : GTI/ 111/10
Podpis vedúceho referátu GTI :			Podpis vedúceho oddelenia OÚP :		

Funkčný systém : Zásobovanie vodou.

Spracovateľ : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok

Pospíšil

Funkčný systém : Odkanalizovanie. Vodné toky a vodné plochy.

Spracovateľ : Ing. Martin Marcincák (vedúci referátu)

Bez pripomienok,

ML

Obrátiť !

12.

Funkčný systém : Zásobovanie elektrickou energiou.

Spracovateľ : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok

H

Funkčný systém : Zásobovanie plynom. Zásobovanie teplom. Produktovody.

Spracovateľ : Ing. Vasil Dedo

Bez pripomienok.

Dedo

Funkčný systém : Telekomunikácie. Kolektory.

Spracovateľ : Ing. Helena Šimlovičová

Bez pripomienok

Šimlová

Spoločné pripomienky za všetky systémy technickej infraštruktúry (TI)

Spracovateľ : Ing. Martin Marcincák (vedúci referátu)

Na predmetnom pozemku nemajú celomestské
systémy TI žiadne združiny. Predaj pozemku
a stavby na ňom je z tohto hľadiska možný.

M

SÚBORNÉ STANOVISKO

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za oblasť dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	SNM, 02.02.2010	pod č.	SNM/34731/10
Predmet podania:	Predaj pozemku - Michalská 5		
Číslo OKDSV:	MAGS OKDSV 36152/2010/15242- 4 2		
Žiadateľ:	SNM		
Katastrálne územie:	Staré Mesto		
Parcelné číslo:	380 (739 m ²)		
Odoslané: (dátum)	11.2.2010	pod č.	SNM-24363

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy:			
Pridelené (dátum):	03.02.2010	Pod. č. oddelenia:	- 15240/10 ODP/09/10-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Bočkorová		
<u>Text stanoviska:</u>			
K vašej žiadosti MAGS/SNM//34731/10-1/12792 o stanovisko k predaju nehnuteľností, a to pozemku, p. č. 380 o výmere 739 m ² , ako aj stavby súp. Č. 100370 postavenej na predmetnom pozemku k.ú. Staré Mesto, Michalská 5, z hľadiska dopravného plánovania uvádzame: pozemok nie je dotknutý dopravným zámerom.			
Vybavené (dátum):	03.02.2010		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Mikuš		04.02.2010

B2: Oddelenie prevádzky dopravy:			
Pridelené (dátum):	2.2.2010	Pod. č. oddelenia:	15241/10
Spracovateľ (meno):	Ing. Klementová		
<u>Text stanoviska:</u>			
Z hľadiska prevádzky dopravy nemáme námietky			
Vybavené (dátum):	4.2.2010		
Schválil dňa (meno, dátum):	Mgr. Lichnerová		

B3: Oddelenie cestného hospodárstva:

Pridelené (dátum):

4. 2. 2010

Pod. č. oddelenia:

15239/10

Há_22

Spracovateľ (meno):

Horváthová

Text stanoviska:

Michalská ul. a predmetný pozemok nie sú v správe OCH.

Z hľadiska OCH ako správcu komunikácie nemáme pripomienky k predaju pozemku a stavby v k. ú. Staré Mesto.

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia upozorňujeme, že na fasáde objektu je umiestnená konzola, na ktorej je závesné lano pre ilumináciu (vianočná výzdoba).

Vybavené (dátum):

10. 2. 2010

Schválil dňa (meno, dátum):

Ing. Mešťaniková


Ing. Ján Zachar

zástupca riaditeľky

Magistrátu hl. m. SR Bratislavy

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislavy
Zástupca riaditeľa magistrátu
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-3-

Co: ODP
OD
OCH

Oddelenie správy nehnuteľností

T U

MAGSNM-34731/10-2

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS SNM-34731/10-1/12792

MAGS OMZ-15236/10-35170

RNDr. Čalpašová/611

8.2.2010

JUDr. Machánková

NAG 20889/2010

Vec : Predaj pozemku parc. č. 380 k.ú. Staré Mesto, Michalská ul. č. 5, Bratislava - vyjadrenie.

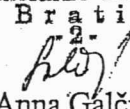
Listom č. MAGS SNM-34731/10-1/12792 zo dňa 1.2.2010 ste požiadali o vyjadrenie k predaju pozemku parc. č. 380 k.ú. Staré Mesto, Michalská ul. č. 5, Bratislava o celkovej výmere 739 m².

Po preštudovaní predloženej žiadosti a vizuálnej obhliadky územia z hľadiska záujmov oddelenia mestskej zelene a ochrany prírody a krajiny konštatujeme:

Súhlasíme s predajom horeuvedeného pozemku. Pozemok je v prevažnej miere zastavaná resp. spevnená plocha, bez vzrastlej zelene. V riešenom území platí podľa zák. NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny I. stupeň ochrany t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Predaj pozemku nie je v rozpore so záujmami ochrany mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Oddelenie mestskej zelene
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava


Ing. Anna Galčíková
vedúca oddelenia

399341

Oddelenie správy nehnuteľností
Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGSFIN2011/35424/

Ing. Miroslav Vaďura, MPH /503

11.11.2011

399365

Vec

Odpočet pre odpredaj nehnuteľnosti na Michalskej č. 5 v Bratislave

V prílohe Vám zasielame rekapituláciu údajov a východísk pre docelenie dohody medzi prenajímateľom, t.j. Hlavným mestom SR Bratislavou a nájomcom – spol. Broker, s.r.o. pre zámer odpredaja objektu na Michalskej ul. č. 5 v Bratislave.

S pozdravom

Ing. Miroslav Vaďura, MPH
vedúci oddelenia

Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie finančné
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
- 3 -

Príloha: 1x Rekapitulácia údajov a východísk
1x Zápočty 2006 -2010
1x Kontrola predložených nákladov

Rekapitulácia údajov a východísk ako podklad pre docielenie dohody pre zámer odpredaju objektu na Michalskej ul.č.5

A.) Údaje a východiská pre odpočet a vzájomnú dohodu podľa spoločnosti BROKER, s.r.o predložené 10.11.2011

- 1.970.000,- EURznalecké ohodnotenie objektu
- 888.620,63 EURmínus zostatok neskompenzovanej investície realizovanej nájomcom prostredníctvom jeho nájomného k 31.08.2009
- + 58.320,- EUR..... plus nájomné za obdobie od 1.9.2009 do 30.11.2011 za užívaných 270,0 m2 v cene 8,- EUR/m2/mesiac po ukončení nájmu
- 49.465,33 EUR.....mínus náklady vynaložené nájomcom za správu a údržbu objektu od 1.9.2009 za ostatnú výmeru nad 270,0 m2 (plyn, el.energia, správa, údržba, vodné, stočné, poistenie, oštraha.).

1.090.233,84 EUR.....zostatok na úhradu

+ plus podané 3 žalobné návrhy na súd (rozsah a skladbu definuje ONM resp. OLP.)

B.) Údaje a východiská pre odpočet a vzájomnú dohodu podľa HLMBA

HLMBA musí pri hľadaní dohody vychádzať z dvoch údajov, ktoré sú pre neho nemenné a preto sa z nich pri hľadaní dohody musí vychádzať :

- znalecká cena 1.970.000,- EUR počítaná v minulosti by pri ocenení v súčasnosti podľa súčasného technického stavu ako aj vplyvom pádu cien nehnuteľností ako dôsledok hospodárskej recesie musela zákonite ísť smerom nadol a
- HLMBA uzatvorilo svoj záverečný účet za r.2010 s výsledkom jednostranných zápočtov u tohto predmetu nájmu so zostatkom 582.443,17 EUR.

- 1.970.000,- EUR.....znalecké ohodnotenie objektu
- 582.443,17 EUR.....mínus zostatok neskompenzovaného záväzku zo strany HLMBA za investíciu zrealizovanej nájomcom na majetku HLMBA
- + 58.320,- EUR.....plus nájomné za obdobie od 1.9.2009 do 30.11.2011 za užívaných 270,0 m2 v cene 8,- EUR/m2/mesiac po ukončení nájmu
- 49.465,33 EUR.....mínus náklady vynaložené nájomcom za správu a údržbu objektu od 1.9.2009 za ostatnú výmeru nad 270,0 m2 (plyn, el.energia, správa, údržba,vodné, stočné,poistenie, oštraha)
- 296.411,50 EUR.....mínus položka, ktorá predstavuje súčet neoprávneného obohatenia od 1.9.2009 do 31.12.2010, keďže dohodou sa vykonáva odúčtovanie k 31.08.2009 a odpočet všetkých penále a úrokov z omeškania ako protihodnota za stiahnutie všetkých 3 podaných žalôb na HLMBA.
- mínus stiahnutie všetkých 3 podaných žalôb zo strany Broker, s.r.o.

1.100.000,- EUR.....návrh vzájomne dohodnutej kúpnej ceny

Kontrola predložených materiálov z účtovníctva spoločnosti BROKER, s.r.o ohľadom objektu na Michalskej ul.č.5

Dňa 31.10.2011 nám bol predložený výpočet nákladov spoločnosti Broker, s.r.o. ako výstup z hlavnej knihy, kde boli označené ako výdaje tvoriace náklady na údržbu a správu nehnuteľnosti na Michalskej ul. č. 5, k.ú. Staré Mesto, parc. č. 380 a to za rok 2009, 2010 a 2011 od 01.09.2009.

Z predloženej dokumentácie nie je zistiteľné, či sa náklady týkajú iba predmetnej nehnuteľnosti alebo aj iných objektov.

Predmetom našej kontroly bolo preto identifikovať za obdobie od 01.09.2009 také vynaložené náklady, ktoré bezprostredne súvisia s ochranou, údržbou a technickou nezhodnotiteľnosťou predmetnej nehnuteľnosti tak, ako keby danú nehnuteľnosť malo v správe hlavné mesto SR Bratislava a muselo by ich vynaložiť.

Celkovo boli uvedené náklady predložené za všetky roky v objeme 72.482,- EUR vid' príloha. Po revízii sme akceptovali odpočet vo výške a členení v rokoch :

- rok 2009 28 642,00 €/12 mesiacov (akceptácia plynu, vodné a stočné,
el.energia, správa a údržba, poistenie
budovy, ostraha)
 - z toho od 01.09.2010 akceptujeme.....9 547,33 €
 - rok 2010 22 564,00 €/12 mesiacov (akceptácia plynu, vodné a stočné,
el.energia, správa a údržba, poistenie
budovy, ostraha)
 - rok 2011 17 354,00 €/12 mesiacov (akceptácia plynu, vodné a stočné,
el.energia, správa a údržba, poistenie
budovy, ostraha)
- SPOLU akceptujeme pre odpočet49 465,33 €**

Túto cenu žiadateľ akceptuje a voči jej výške ani znaleckému posudku nemá žiadne výhrady, avšak žiada, aby bola znížená o preukázateľné náklady, ktoré na nehnuteľnosť vynaložil a ktoré si od hlavného mesta SR nárokuje. Táto suma však nekorešponduje s výškou dlhu, ktorý eviduje hlavné mesto SR Bratislava. Rozdiel v požadovaných sumách je spôsobený odlišným spôsobom nazerania na práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce im zo zmluvy, resp. z existencie užívacieho vzťahu po jej ukončení. Zmluva bola dojednaná na dobu určitú, od 1. 10. 1999 do 31. 8. 2009 a po skončení nájmu neustále žiadal o prevod nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, avšak bezvýsledne. Budovu nevypratal a čiastočne ju užíval ďalej, avšak nebol mu udelený súhlas s podnájomom jednotlivých nebytových priestorov tretím osobám. Touto okolnosťou sa žiadateľ cíti byť poškodený a tvrdí, že postup hlavného mesta nebol korektný, keď požadovalo aj po skončení nájomnej zmluvy úhradu nájomného v plnej výške, hoci nehnuteľnosť nemohol užívať v súlade s jeho podnikateľským zámerom. Zároveň tiež uvádza, že sa o nehnuteľnosť dodnes stará a vynakladá finančné prostriedky na jej prevádzku a údržbu tak, aby sa neznehodnocovala a ktoré by inak musel vynakladať vlastník – hlavné mesto SR Bratislava.

V snahe dosiahnuť dohodu o akceptovateľnej výške vzájomných pohľadávok sa uskutočnilo viacero rokovaní a konečná suma bola ustálená medzi žiadateľom a finančným oddelením Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava. Podrobnejšia špecifikácia tvorí prílohu tohto materiálu. Výsledná výška kúpnej ceny by tak mala zohľadňovať oprávnené nároky každej zo zmluvných strán, ktoré sú zároveň prijateľné pre stranu druhú a bola ustálená na sume 1 100 000,- EUR, čo je vlastne všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom znížená o investície a prevádzkové náklady vynaložené žiadateľom v prospech stavby a teda v prospech jej vlastníka, ktoré hlavné mesto SR Bratislava považuje za objektívne a je ochotné ich uznať. Súčasne je v tejto sume zohľadnené aj nájomné (resp. úhrada za užívanie, ktorú by mal žiadateľ hlavnému mestu doplatiť. Obidve strany akceptujú všeobecnú hodnotu nehnuteľností (1 970 000,- EUR) a rovnako obidve akceptujú výšku nákladov vynaložených žiadateľom (1 462 173,14,- EUR), ktorá je riadne zavedená v účtovníctve a oproti ktorej v minulosti hlavné mesto započítavalo nezaplatené nájomné. Rozdiely medzi predstavami žiadateľa a hlavného mesta SR Bratislava vznikli v minulosti práve pri odpočtoch. Výsledkom rokovaní je Rekapitulácia údajov a východísk ako podklad pre docielenie dohody pre zámer odpredaju objektu Michalská 5 (tvorí prílohu materiálu), kde každá zo zmluvných strán predostrela svoje predstavy o vzájomnom usporiadaní vychádzajúce z účtovných podkladov a došlo k zblíženiu ich stanovísk a dohode na vyššie uvedenej sume.

Je nesporné, že nehnuteľnosť na Michalskej ulici sa hlavné mesto SR Bratislava pokúsilo v minulosti opakovane predať formou obchodnej verejnej súťaže, avšak neúspešne. Napriek trom uskutočneným pokusom sa do súťaže okrem žiadateľa, resp. s ním spriaznených spoločností niekto neprihlásil. Rovnako je nesporné, že hlavné mesto SR Bratislava má voči žiadateľovi dlh, ktorého výška síce je sporná, ale dlh ako taký existuje. Žiadateľ sa jeho plnenia domáha v troch súdnych konaniach a aj v prípade, že mu nebude uznaná celá výška ním požadovanej náhrady, je potrebné zobrať do úvahy náklady na vedenie súdnych sporov odvíjajúce sa od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ako aj úroky z omeškania, na ktoré by hlavné mesto SR Bratislava bez pochyby bolo zaviazané. Popri konaniach iniciovaných žiadateľom prebieha aj jedno konanie iniciované hlavným mestom o vypratanie nehnuteľností.

Súčasťou kúpnej zmluvy by tak popri prevode nehnuteľnosti bolo aj urovanie všetkých sporných vzťahov medzi žiadateľom a hlavným mestom SR Bratislava, čo by malo za následok späťvzatie žalobných návrhov vo všetkých prebiehajúcich súdnych konaniach. Zmluvné strany by sa v kúpnej zmluve taktiež zaviazali, že si v budúcnosti nebudú voči sebe uplatňovať žiadne nároky súvisiace s nehnuteľnosťou na Michalskej ulici č. 5.



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava



MAG0P001XAL2

MAGS SNM 17493/08-2

Magistrát hl. m. SR Bratislava

27-12-2007

574644 príl.

Magistrát hlavného mesta SR

III.sekcia – odd. správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1

P.O.BOX 192

814 99 Bratislava 1

Váš list zo dňa :MAGS SNM/39796/07-1/524186

Naša značka: PÚ-07/2132-2/8861/ Bru.

Vybavuje: Mgr. E. Brunclíková

Bratislava: 18. 12. 2007

Vec: Bratislava, Michalská ul.č.5, súp.č. 100370, parcela č. 380 - potvrdenie

Na Vaše požiadanie týmto potvrdzujeme, že nehnuteľnosť v Bratislave na Michalskej ulici číslo 5, súpisné číslo 100370, parcelné číslo 380 katastrálneho územia Staré Mesto, je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok pod číslom 106/0 a je chránená v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona NR SR č.479/2005 Z.z. Národná kultúrna pamiatka je situovaná na území mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava. Príkladáme potvrdený výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu.

S pozdravom

Pamiatkový úrad
Slovenskej republiky
Cesta na Červený most 6
814 06 Bratislava

PhDr. Katarína KOSOVÁ
generálna riaditeľka

Príloha: 1 x výpis z ÚZPF

Kúpna zmluva a dohoda o vzájomnom urovnaní

č. 0888 1100

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

zastúpené: Milanom Ftáčnikom, primátorom mesta

Peňažný ústav: VÚB, a.s., Bratislava, pobočka Gorkého

Číslo účtu: 1767675956/0200

Variabilný symbol:

IČO: 603 481

(ďalej len „predávajúci“)

a

BROKER, spol. s r. o.

Zastúpené: Dipl. ing. arch. Branislav Kaliský, konateľ

Mgr. Linda Čongrády, konateľ

Adresa sídla: Michalská č. 5

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I

Oddiel: Sro, vložka č. 18577/B

IČO: 35760940

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

(ďalej len kupujúci)

Článok I. Predmet zmluvy

1) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Staré Mesto, a to pozemku parc. č. 380 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 739 m², evidovaného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu ako parcela registra „C“, a stavby súp. č. 370 (Michalská 5), postavenej na pozemku parc. č. 380; nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Bratislava I, v obci Bratislava – mestská časť Staré Mesto, a v katastri nehnuteľností sú zapísané na liste vlastníctva č. 1656.

2) Predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v článku I. tejto zmluvy, a to pozemok parc. č. 380 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 739 m², evidovaný Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu ako parcela registra „C“, a stavbu súp. č. 370 (Michalská 5), postavenú na pozemku parc. č. 380, so zimnou záhradou a s príslušenstvom kupujúcemu, ktorý ich kupuje v celosti do svojho výlučného vlastníctva.

3) Predaj sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

Článok II. Kúpna cena

1) Predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v Čl. 1 odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **1 100 000,- EUR**, (slovom: jedenmiliónjednostotísic EUR) kupujúcemu, ktorý nehnuteľnosti za túto cenu kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

2) Prevod nehnuteľností schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa uznesením č. .

3) Kupujúci je povinný uhradiť dohodnutú kúpnu cenu na účet predávajúceho č. 1767675956/0200, vedený vo VÚB, a.s., Bratislava, pobočka Gorkého, variabilný symbol č. naraz do 30 dní odo dňa podpísania tejto kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. V tej istej lehote kupujúci uhradí na horeuvedený účet a vvariabilný symbol náklady na vyhotovenie znaleckého posudku č. 4/2010 vo výške **821,- EUR**.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, keď kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie §-u 545 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je kupujúci v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. III Odstúpenie od zmluvy

1) Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v stanovenej lehote alebo v prípade, že v stanovenej lehote nedoručí predávajúcemu originál listín, potvrdzujúcich späťvzatie žalobných návrhov v zmysle Čl. V ods. 1 tejto zmluvy.

2) Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Čl. IV Všeobecné ustanovenia

1) Kupujúci vyhlasuje, že mu je predmet kúpy, uvedený v Čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy dobre známy a že ho kupuje v takom stave, v akom sa nachádza, ako stojí a leží.

2) Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3) Kupujúci bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k predaju nehnuteľností uvedených v článku I., a to so stanoviskom oddelenia územného rozvoja mesta zo dňa 17.2.2010, so súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 11.2.2010, ďalej so stanoviskom oddelenia územného plánovania – referátu generelov technickej infraštruktúry zo dňa 11.2.2010, a so stanoviskom oddelenia mestskej zelene zo dňa 8.2.2010; kupujúci berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

4) Kupujúci berie na vedomie, že podľa listu Pamiatkového úradu Slovenskej republiky v Bratislave č. PÚ-07/2132-2/8861/Bru. zo dňa 18.12.2007 nehnuteľnosť

v Bratislave na Michalskej ulici číslo 5, súpisné číslo 370, parcelné číslo 380 katastrálneho územia Staré Mesto, je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok pod číslom 106/0 a je chránená v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov. Národná kultúrna pamiatka je situovaná na území mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava a pri jej predaji sa naň vzťahuje osobitný právny režim.

Čl. V

Dohoda o vzájomnom urovnaní

1) Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená Znaleckým posudkom č. 4/2010 zo dňa 1.3.2010, ktorý vyhotovil Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností v celkovej výške **1 970 000,- EUR**. Zmluvné strany voči sebe evidujú vzájomné pohľadávky vzniknuté z neuhradenia nákladov na rekonštrukčné práce a prostriedkov vynaložených na údržbu objektu kupujúcemu zo strany predávajúceho a z neuhradeného nájomného zo strany kupujúceho predávajúcemu. Po vzájomnej dohode a v nadväznosti na finančné podklady sa konečná suma vzájomných pohľadávok ustáľuje vo výške **870 000,- EUR** na ťarchu hlavného mesta SR Bratislava, ktorá sa započítava na kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom. Podmienkou takéhoto započítania je, že kupujúci najneskôr do 10 dní od podpisu tejto zmluvy vezme späť všetky existujúce žalobné návrhy, týkajúce sa predmetu tejto zmluvy, ktorými sa voči predávajúcemu domáha plnenia a doručí predávajúcemu originály späťvzatí žalobných návrhov opatrených pečiatkou prijímacieho súdu. V prípade nedodržania tejto povinnosti si predávajúci vyhradzuje právo od zmluvy odstúpiť, čo bude mať za následok jej zrušenie od samého počiatku.

2) Zmluvné strany prehlasujú, že na základe ich slobodnej a vážnej vôle, uzatvorením tejto zmluvy a zaplatením kúpnej ceny vo výške **1 100 000,- EUR** zo strany kupujúceho predávajúcemu, budú považovať všetky svoje nároky vyplývajúce z rekonštrukcie, údržby a užívania nehnuteľnosti na Michalskej ulici č. 5, špecifikovanej v Čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy za urovnané a nebudú v tejto súvislosti voči sebe podnikať žiadne ďalšie právne kroky ani si jedna voči druhej uplatňovať akékoľvek nároky na ďalšie plnenia, ktoré majú svoj pôvod v rekonštrukcii a údržbe objektu, alebo v jeho užívaní.

Čl. VI

Nadobudnutie vlastníctva

1) Prechod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nastane dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností..

2) Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci pri dodržaní podmienok stanovených v článku 2 tejto zmluvy, t.j. po zaplatení kúpnej ceny a nákladov na vypracovanie znaleckého posudku, po preukázaní, že kupujúci vzal späť všetky žalobné návrhy, ktorými sa vo vzťahu k predmetu zmluvy domáha voči predávajúcemu plnenia a po doručení kolkových známkov v hodnote zodpovedajúcej poplatku za návrh na vklad. V prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny podá predávajúci návrh na vklad do katastra nehnuteľností až po zaplatení sankcií uvedených v Čl. 2 tejto zmluvy.

3) Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predávanej nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení príslušnou správou katastra.

4) Do doby povolenia vkladu sú účastníci tejto zmluvy viazaní dohodnutými podmienkami zmluvy.

5) Poplatok z návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí kupujúci pri podávaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

6) Táto kúpna zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

7) Kupujúci súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám., v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1) Kúpna zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 2 exempláre budú predložené Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu k návrhu na vklad vlastníckeho práva, tri rovnopisy obdrží predávajúci. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy oboma zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, rovnopis jej predávajúci odovzdá až po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2) Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva, vrátane dohody o vzájomnom urovnaní je výsledkom ich slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani na základe nápadne nevýhodných podmienok, nemajú výhrady voči jej obsahu ani forme, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

PREDÁVAJÚCI:
hlavné mesto SR Bratislavu

KUPUJÚCI:
BROKER, spol. s r. o.

.....
Milan F t á ě n i k
primátor

.....
Dipl. ing. arch. Branislav Kaliský,
konateľ

.....
Mgr. Linda Čongrády, konateľ

24



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: Sro

Vložka číslo: 18577/B

Obchodné meno:	BROKER, spol. s r.o.	(od: 23.02.1999)
Sídlo:	Michalská 5 Bratislava 811 01	(od: 04.12.2000)
IČO:	35 760 940	(od: 23.02.1999)
Deň zápisu:	23.02.1999	(od: 23.02.1999)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 23.02.1999)
Predmet činnosti:	reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti nákup a predaj ojazdených motorových vozidiel organizačné a technické zabezpečenie kultúrnych a spoločenských podujatí prevádzkovanie parkovísk, ktoré slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností nákup a predaj potravinových výrobkov požičiavanie osobných motorových vozidiel sprostredkovateľská činnosť sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností - realitná činnosť kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti	(od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999) (od: 23.02.1999)
Spoločníci:	Dipl.ing. arch. <u>Branislav Kaliský</u> Rezedova 28 Bratislava 821 01 <u>Marcus Čongrády</u> Rezedova 28 Bratislava 821 01	(od: 26.10.1999) (od: 19.11.2005)
Výška vkladu každého spoločníka:	Dipl.ing. arch. Branislav Kaliský Vklad: 3 319,391888 EUR Splatené: 3 319,391888 EUR Marcus Čongrády Vklad: 3 319,391888 EUR Splatené: 3 319,391888 EUR	(od: 16.03.2010) (od: 16.03.2010)
Štatutárny orgán:	konatelia Dipl.ing. arch. <u>Branislav Kaliský</u> Rezedova 28 Bratislava 821 01	(od: 14.02.2000) (od: 03.12.2002)

26,

	Vznik funkcie: 08.09.1999	
	Mgr. <u>Linda Čongrády</u>	(od: 19.11.2005)
	Rezedova 28	
	Bratislava 821 01	
	Vznik funkcie: 19.10.2005	
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú a podpisujú konatelia navonok vždy spoločne a nerozdielne.	(od: 14.02.2000)
Základné imanie:	6 638,783776 EUR Rozsah splatenia: 6 638,783776 EUR	(od: 16.03.2010)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená zakladateľskou listinou spísanou do notárskej zápisnice č. N 18/99, Nz 18/99 dňa 25.1.1999 v zmysle §§ 56-75 a § 105 a nasl. Zák. č. 513/91 Zb. v znení neskorších predpisov.	(od: 23.02.1999)
	Zápisnica v MVZ konaného dňa 7.9.1999 na ktorom bolo schválené rozdelenie a prevod obchodného podielu jediného spoločníka.	(od: 26.10.1999)
	Zápisnica z konania MVZ zo dňa 8.9.1999 - schválenie nového znenia spoločenskej zmluvy spoločnosti.	
	Dodatok k spoločenskej zmluve zo dňa 22.12.1999.	(od: 14.02.2000)
	Zápisnica z mimoriadného valného zhromaždenia zo dňa 18.8.2000. Dodatok k spoločenskej zmluve zo dňa 21.11.2000.	(od: 04.12.2000)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 30.9.2002. Dodatok k spoločenskej zmluve zo dňa 1.10.2002.	(od: 03.12.2002)
Dátum aktualizácie údajov:	15.11.2011	
Dátum výpisu:	16.11.2011	

27.

Výpis

zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ konaného dňa 29.11.2011

K bodu č. 22

Návrh na predaj nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 a stavby súp. č. 370, Michalská 5, spoločnosti BROKER, spol. s r.o., so sídlom v Bratislave, so započítaním existujúcich pohľadávok hlavného mesta SR Bratislava voči kupujúcemu, ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ schváliť predaj nehnuteľností v k. ú. Staré Mesto, pozemku parc. č. 380 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 739 m², evidovaného ako parcela registra „C“, a stavby súp. č. 370 postavenej na pozemku parc. č. 380, so zimnou záhradou a s príslušenstvom, LV č. 1656 ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. spoločnosti BROKER spol. s r. o., so sídlom na Michalskej 5 v Bratislave, IČO: 35 760 940, za cenu 1 100 000,- EUR, čo predstavuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 1 970 000,- Eur zníženú o akceptovateľné náklady na rekonštrukciu a údržbu nehnuteľnosti, ako aj vzájomné urovnanie existujúcich práv a záväzkov vrátane späťvzatia všetkých podaných žalobných návrhov s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kúpna zmluva bude obsahovať ustanovenie, že kupujúci uhradí celú kúpnu cenu naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
3. Kúpna zmluva bude hlavným mestom SR Bratislava podpísaná len v prípade, že Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky, neprijme ponuku hlavného mesta SR Bratislava na kúpu nehnuteľnosti v zmysle § 23 zákona 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

a s podmienkou súhlasu starostu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto s predajom pre spoločnosť BROKER, spol.s.r.o.

Hlasovanie:

prítomní: 7, za: 4, proti: 2, zdržal sa: 1

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 29.11.2011





