

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **06.06.2013**

Informácia o stave mestských kúpeľov Grössling

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Ing. arch. Ingrid Konrad, v. r.
hlavná architektka hlavného mesta SR
Bratislavy

Zodpovedný:

Ing. arch. Ingrid Konrad, v. r.
hlavná architektka hlavného mesta SR
Bratislavy

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. arch. Ingrid Konrad, v. r.
hlavná architektka hlavného mesta SR
Bratislavy

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

JUDr. Eva Blahová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Informáciu
3. Situáciu
4. Uznesenie Mestského zastupiteľstva hl. m.
SR Bratislavy č. 556/2012 zo dňa 26.4.2012
5. Uznesenia komisií MsZ zo dňa 8.4.2013 a
zo dňa 15.4.2013

jún 2013

Informácia

Analýza Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 0783 0941 07 00 - nebytových priestorov v objektoch na Medenej 9 (na pozemku parc. č. 219) a Vajanského nábr. 11 (na pozemku parc. č. 218) v Bratislave, k. ú. Staré Mesto.

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ :

<u>pozemok p. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera</u>	<u>stavba súp. č.</u>	<u>poznámka</u>
218	zast.plochy	336	62	Vajanského 11
219	zast. plochy	3156	26	Medená 9

Doplňujúce informácie k nehnuteľnostiam :

- obidva objekty boli zverené do správy STARZu.
- objekt Medená 9 je zapísaný v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod č. N/552.
- v objekte na **Medenej 9** (pozemok parc. č. 219, súp. č. 26) sa nachádza aj 5 bytových jednotiek o celkovej ploche 238,12 m² a spoločné priestory o ploche 41,46 m².
- objekte na **Vajanského nábr. 11** (pozemok parc. č. 218, súp. č. 62) je polyfunkčným objektom, v ktorom sa popri 6 bytoch s podlahovou plochou 472,95 m² a spoločných priestoroch s podlahovou plochou 207,27 m² nachádzajú aj prevádzkové priestory plavárne.

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto SR Bratislava uzatvorilo dňa 14.11.2007 Zmluvu o nájme nehnuteľností č. 07 83 0941 07 00 so spoločnosťou SYNAPHEA, a.s. so sídlom Vansovej č. 2, 811 03 Bratislava, IČO 36 810 584.

A. Predmet nájmu

1. objekt na Medenej ulici č. 9 a to:

- pozemok parc. č. **219**, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3.156 m², zapísaný na LV č. 1656 a pozemok ,
- stavba so súp. č. **26** a to :
- rohový polyfunkčný objekt, s plochou nebytových priestorov 1957,08 m² a 1417,31 m²
- bočná polyfunkčná budova vo dvore s celkovou podlahovou plochou 448,86 m²
- objekt prevádzkovej časti kúpeľov s celkovou podlahovou plochou 962,14 m²
- plaváreň o celkovej podlahovej ploche 900,28 m²
- bazény parného kúpeľa o celkovej podlahovej ploche 442,20 m²
- kotolňa o podlahovej ploche 141,51 m²
- plynoregulačná stanica o celkovej podlahovej ploche 26,78 m²
- 1 byt o ploche 54,90 m²

(spoločné priestory o ploche 41,46 m² a 4 byty o ploche 183,22 m² nie sú predmetom nájmu v tomto objekte)

2. objekt na Vajanského č. 11

pozemok parc. č. **218**, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 336 m², zapísaný na LV č. 1656 a stavba na pozemku parc. č. 219 so súp. č. **62** a to

- polyfunkčný objekt, súpisné č. 100062, orientačné č. 11 s celkovou plochou prevádzkových priestorov plavárne 655,83 m² z ktorého je predmetom nájmu 427,40 m²

(6 bytov o ploche 472,95 m² a spoločné priestory o ploche 207,27 m² v tomto objekte nie sú predmetom nájmu)

B. Doba nájmu

Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú od **14.11.2007** do **14.10.2017**, tzn. 9 rokov a 11 mesiacov. V čase uzatvárania tejto zmluvy sa nevyžadovalo jej schválenie mestským zastupiteľstvom

C. Účel nájmu

Účel nájmu bol dojednaný nasledovne :

1. v období od 14.11.2007 do 14.11.2013 pre potreby **rekonštrukcie**
2. v období od 15.11.2013 do 14.10.2017 by mal byť využívaný ako polyfunkčný objekt s :
 - pôvodnou **kúpeľnou funkciou**
 - poskytovaním **privátnych zdravotných služieb** (napr. masáže)
 - **ubytovacie účely** na prechodné ubytovanie v rámci hotelových a obchodných služieb
 - **reštauračné účely**
 - **kaviareň**
 - **predajne**
 - **kancelárie a administratívne priestory**
 - **prevádzky drobných služieb** ako napr. kaderníctvo, pedikúra, manikúra a pod.,
 - **fitnescentrum,**
 - **zmenáreň**
 - **garáže**
 - a účely, ktoré môžu byť spresnené a **určené v projektovej dokumentácii** k príslušnému územnému a stavebnému konaniu v rámci Projektu Grösslingova.

D. Nájomné

Výška nájomného sa odvíja od účelu využitia a bola stanovená nasledovne :

1. v období od **14.11.2007** do **14.11.2010**
 - za priestory podnajaté Komerčnej banke Bratislava a.s. o ploche 1.957,08 m² vo výške **200.203,00 EUR ročne**
 - za ostatné priestory vo výške **0,03 EUR/m²/ročne**
2. v období od **15.11.2010** do **14.11.2013** vo výške **3,32 EUR/m²/ročne**
3. od **15.11.2013** do **14.10.2017** je nájomné dohodnuté nasledovne:
 - za nebytové zariadenie slúžiace na ubytovanie **298,75 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako herne, na bankové služby, zmenárne, stávkové kancelárie a nočné bary **398,33 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako kaviareň, reštaurácia, espresso, bistro **265,55 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako predajne **199,16 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako kancelárie a na administratívnu činnosť **165,97 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako kozmetická, kadernícka, pedikérska a manikérska prevádzka **165,97 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako fitness centrum **33,19 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako súkromné zdravotnícke zariadenia **132,78 EUR/m²/rok**
 - za nebytové priestory slúžiace ako neoddelené garážové státa **59,75 EUR/m²/rok.**

Nájomné, ktoré by mal nájomca hlavnému mestu SR Bratislava v súlade so zmluvou platiť v súčasnej dobe (v období od 15.11.2010 do 14.11.2013) je určené vo výške **22.504,50 EUR ročne za 6.778,46 m².**

E. Ďalšie dojednania v nájomnej zmluve

V záujme zabezpečenia možnosti využívať predmet nájmu na dohodnutý účel je potrebné vykonať **stavebné zmeny a zmena funkcie využitia** predmetu nájmu(okrem funkcie využitia časti predmetu nájmu ako kúpeľov, ktorej zachovanie je obsiahnuté aj ako súčasť Projektu Grösslingova) a bude potrebné a vyžiada si značné investície:

1. Rekonštrukcia predmetu nájmu

I. fáza:

- **mala byť zrealizovaná najneskôr do 14.11.2010** – ide o časový úsek v trvaní 36 mesiacov odo dňa podpísania zmluvy, v rámci ktorého by mal nájomca získať právoplatné územné rozhodnutie

II. fáza:

- **má byť zrealizovaná najneskôr do 14.05.2012** – ide o časový úsek, ktorý mal začať plynúť od prvého dňa nasledujúceho po právoplatnosti územného rozhodnutia, najneskôr však od prvého dňa nasledujúceho po 36 mesiacov od podpísania zmluvy, najneskôr do 54 mesiacov od podpísania zmluvy, v rámci ktorého by mal nájomca získať stavebné povolenie

III. fáza:

- **má byť zrealizovaná najneskôr do 14.11.2013** – ide o časový úsek od prvého dňa nasledujúceho po právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr od prvého dňa nasledujúceho po 54 mesiacoch od podpísania zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však do 72 mesiacov od podpísania zmluvy, v rámci ktorého by mal nájomca získať kolaudačné rozhodnutie.

2. Investície

- náklady na vykonanie rekonštrukcie objektu boli predbežne vyčíslené vo výške cca **9,96 mil. EUR**, a hlavné mesto SR Bratislava si v zmluve vymienilo právo ich vopred písomne odsúhlasiť, rovnako ako si vymienilo právo, aby zmluvné strany raz ročne odsúhlasovali výška technického zhodnotenia predmetu nájmu
- hlavné mesto SR Bratislava zmluvou umožnilo nájomcovi vložené investície si odpisovať
- zmluva obsahuje aj záväzok hlavného mesta SR Bratislava odkúpiť zostatkovú hodnotu investícií v lehote 12 mesiacov od skončenia nájmu, pričom:
 - a) pokiaľ bude nájom ukončený z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa bude sa považovať investičný majetok za odpisovaný podľa individuálneho odpisového plánu po dobu 8 rokov
 - b) pokiaľ bude nájom ukončený z dôvodu porušenia povinnosti prenajímateľom a v prípade uplynutia doby nájmu sa bude určovať zostatková hodnota akoby bol majetok rovnomerne odpisovaný po dobu 20 rokov

Poznámka : Zmluvné strany si v zmluve dojednali, že v prípade, že časový rozvrh naplánovaný v zmluve nebude možné dodržať uzavrú dodatok, ktorým orientačný časový plán upravia. V auguste 2011 hlavné mesto na základe predchádzajúcich rokovaní s nájomcom pripravilo návrh dodatku č. 1, ktorým sa mali upraviť termíny I., II. a III. fázy rekonštrukcie, nájomca na opakované výzvy na uzatvorenie dodatku nereagoval a dodatok nebol uzatvorený.

3. Súhlas s podnájomom :

Hlavné mesto v súlade s Čl. XI ods. 1. zmluvy o nájme č. 07 83 0941 07 00 zo dňa 14.11.2007 súhlasilo listom zn. MAGS ONN/12819/2008, 11641/2009/18572 zo dňa 6.2.2009 s podnájomom časti polyfunkčného objektu na Medenej 9 – Vajanského nábr. 11 pre spoločnosť BOND, s.r.o. so sídlom Vavilovova 1, 851 01 Bratislava, IČO 35 806 036 za

účelom zabezpečenia správy budovy. Spoločnosť BOND, s.r.o. od 20.10.2010 zmenila obchodné meno na DJ detské prádlo, s.r.o.

F. Možnosť ukončenia nájmu

Formálne spôsoby možnosti ukončenia nájmu :

1. Dohodou

– dohoda o ukončení nájmu zatiaľ uzatvorená nebola, táto možnosť je založená na súhlasnom prejave vôle obidvoch zmluvných strán

2. Výpoveďou z dôvodu nesplnenia záväzkov dohodnutých v zmluve

Záväzky nájomcu, ktorých nesplnenie môže byť dôvodom na výpoveď zmluvy :

- **povinnosť uhrádzať dohodnuté nájomné riadne a včas**
- **užívať predmet zmluvy v súlade so zmluvou** (nájomca zrejme v súčasnosti predmet zmluvy ani nevyužíva, čo nie je v rozpore s touto povinnosťou)
- **nevykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny, ktoré sú v rozpore s vydaným stavebným povolením** (podľa informácií, ktoré máme dodnes stavebné povolenie vydané nebolo)
- **nepodnájať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa**
- **zabezpečiť územné rozhodnutie do 36 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy**, tzn. najneskôr do 14. 11. 2010
- **zabezpečiť stavebné povolenie do 54 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy**, tzn. do 14.5. 2012
- **zabezpečiť kolaudačné rozhodnutie najneskôr do 72 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy**, tzn. do 14. 11.2013 – zatiaľ neuplynula lehota na splnenie tejto podmienky.

3. Odstúpením od zmluvy zo zákonných dôvodov (podľa Občianskeho zákonníka) alebo podľa zmluvy.

Poznámka: Popri vyššie uvedených podmienkach sa nájomca zaviazal k celému radu všeobecných povinností, ktorých nesplnenie však nezakladá možnosť prenajímateľa vypovedať zmluvu alebo od zmluvy odstúpiť. Okrem iného sa zaviazal najneskôr v lehote 5 mesiacov od uzatvorenia zmluvy, t. j. najneskôr do 14. 4. 2008 predložiť prenajímateľovi na schválenie projektovú dokumentáciu.

G. Byty užívané bez právneho dôvodu

V špecifikovaných budovách sa nachádzajú bytové jednotky, ktoré sú v súčasnosti užívané bez právneho dôvodu.

- v budove na Medenej 9 (byty evidované ako byty na ulici Kúpeľná 9):

1-izb. byt č. 5/I. posch., 35 m², bývalý nájomca Jozef Okša užíva byt ako 4-členná domácnosť

- v budove na Vajanského nábr. 11

1-izb. č.1/I.posch., 33m², užívateľka Justína Janovičová

2-izb. na I. posch., 70m², užívateľ František Kolačný

nebytový priestor na medziposchodí, 38,13 m², pridelený Štefanovi Zemanovi ako 1-izb. služobný byt, užíva vdova Dana Zemanová ako 5-členná domácnosť

V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému vyprataniu predmetných bytov ich neoprávnenými užívateľmi, bude potrebné vec riešiť súdnou cestou.

NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU:

Na základe uznesenia MsZ č. 556/2012 zo dňa 26.4.2012 a na základe materiálu Informácia o Zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0941 07 00 na medenej 9 a Vajanského nábr. 11 zo dňa 5.9.2012 bol vypracovaný Aproximatívny prepočet Investičného zámeru rekonštrukcie budovy mestských kúpeľov Grössling. Prepočet bol vypracovaný v súlade s režimom ochrany národnej kultúrnej pamiatky a so zohľadnením výskumu a návrhu pamiatkovej obnovy, ktorý predpisuje vrátiť objektom ich pôvodnú funkciu – mestské kúpele a plaváreň (v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy podľa ZaD 02 stabilizované územie, funkčná plocha 201 – prípustné funkcie v území: areál voľného času a multifunkčné zariadenie) bez nadstavby objektu. V zmysle pamiatkového zákona platí pre tieto budovy najvyšší stupeň ochrany. prepočet vypracoval Ing. Jozef Patasy PAMAX.real, s.r.o., v decembri 2012.

Detailne spracovaný prepočet zahrnul v nákladoch na rekonštrukciu nielen samotné kúpele, ale aj priestory bývalej Komerčnej banky a obytnej časti orientovanej do Kúpeľnej ulice a tri podlažia súvisiace so vstupom do kúpeľov používaným do roku 1994 z Vajanského nábrežia vrátane celej fasády objektu. Nezahrnuté do nákladov sú v tejto časti tri vrchné podlažia bytov.

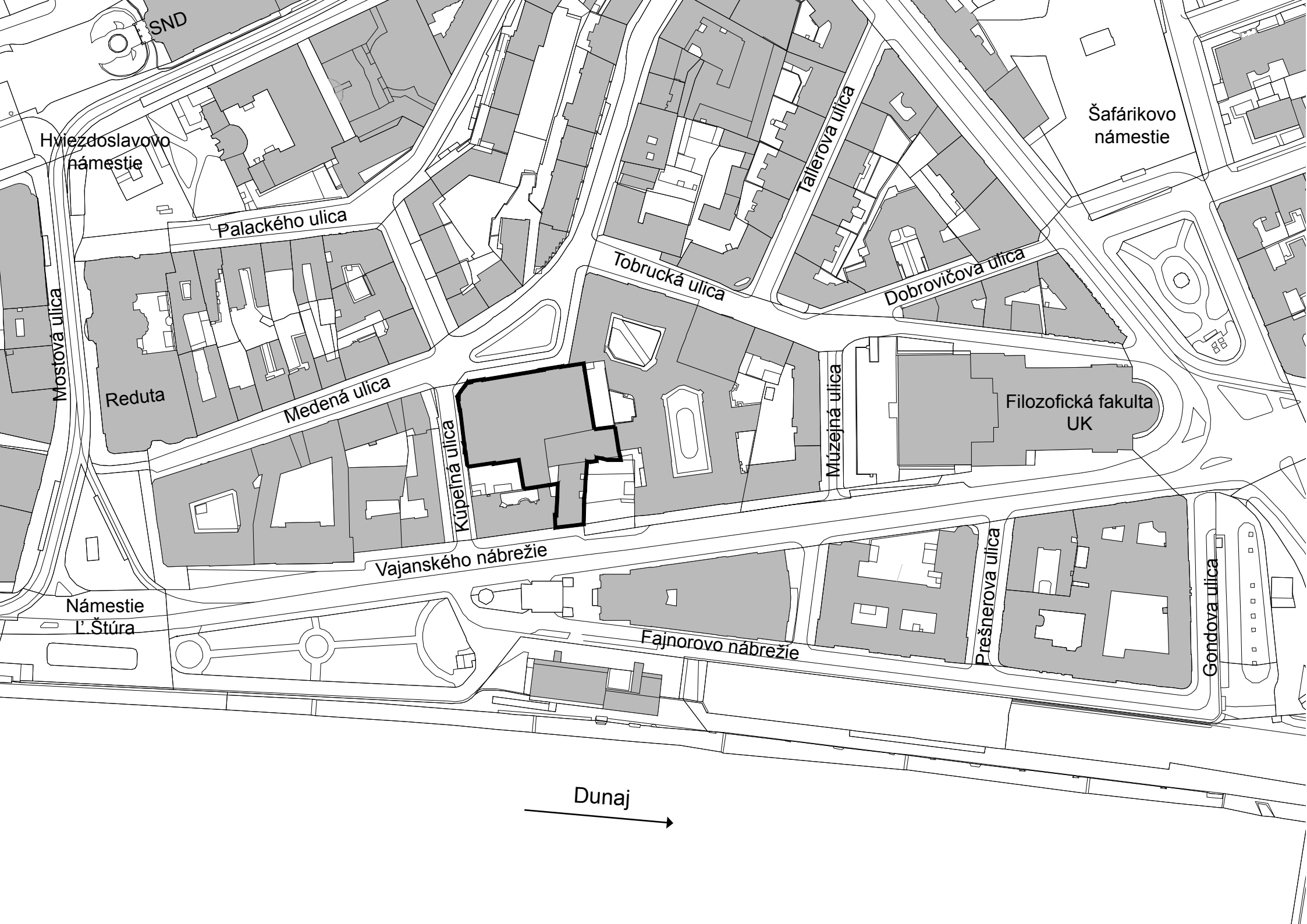
Rozpočet nadviazal na Feasibility study „Kúpele Grössling“, kde bola hrubým odhadom posúdená len časť kúpeľná a administratívna a predložená možnosť hospodárskeho konceptu rekonštrukcie a prevádzkovania objektov na dobu 9 rokov. Okrem zpodrobnenia údajov zohľadnených v tejto štúdii zahŕňa prepočet aj všetky technické prípojky, revitalizáciu dvora a bývalej kotolne, mobiliár a prípravu verejnej práce vrátane prieskumov, štúdií, odborných posudkov, plánovacej dokumentácie a odborných činností spojených s realizáciou stavby. Ďalej pracuje s rozpočtovou rezervou 15%. Materiál je východiskom pre stanovenie ďalšieho postupu pri rekonštrukcii mestských kúpeľov Grössling.

V rámci spolupráce Hlavné mesto SR Bratislavy so Stavebnou fakultou Slovenskej technickej univerzity v Bratislave pripravila kancelária hlavnej architektky zadanie pre študentov na zameranie budovestskej plavárne Grössling, aby mesto získalo digitálne podklady pre ďalšie plánovanie. Zameriavacie práce a vyhodnotenie plánu skutočného stavu prebiehajú v letnom semestri 2013 na Katedre konštrukcií pozemných stavieb u prof. Ing. Antona puškára, PhD.

Návrh záverov

1. Listom zo dňa 20.5.2013 hlavné mesto vypovedalo Zmluvu o nájme nehnuteľností č. 07 83 0941 07 00 zo dňa 14.11.2007, nakoľko nájomca – spoločnosť SYNAPHEA, a.s. nesplnila podmienky zmluvy – nebolo vydané územné rozhodnutie v lehote 36 mesiacov od podpísania zmluvy a nebolo vydané stavebné povolenie do 54 mesiacov od podpísania zmluvy.
2. Na základe spracovaných materiálov spolu s Oddelením správy nehnuteľností vypracovať stratégiu na rekonštrukciu mestských kúpeľov Grössling ako aj manažmentu ďalšieho mestského majetku, ktorá by overila:
 - a) možnosti spolupráce Hlavného mesta SR Bratislavy ako majiteľa nehnuteľností (pozemku a budov) so súkromným sektorom a na základe toho vypísať verejné obstarávanie alebo verejnú obchodnú súťaž na výber partnera pre realizáciu projektu

- b) možnosti previesť rekonštrukciu objektov mestských kúpeľov Grössling vo vlastnej réžii, či už v spolupráci s GIB alebo založením vlastného hospodárskeho subjektu/organizácie za účelom manažmentu, developmentu a hospodárenia s mestským nehnuteľným majetkom v súlade s verejným záujmom tak, ako sa to rieši v iných veľkých európskych mestách (Wien Holding, Immobilienzentrum München a pod.)



SND

Hviezdoslavovo
námestie

Palackého ulica

Mostová ulica

Reduta

Medená ulica

Kúpeľná ulica

Tobručná ulica

Tallerova ulica

Dobrovičova ulica

Šafárikovo
námestie

Filozofická fakulta
UK

Múzejná ulica

Námestie
Ľ. Štúra

Vajanského nábrežie

Fajnorovo nábrežie

Prešnerova ulica

Gondova ulica

Dunaj

- - -

Informácia o stave Mestských kúpeľov Grössling

Kód uzn.: 1.5.10

1.5.3

5.3

Uznesenie č. 556/2012

zo dňa 26. 04. 2012

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

informáciu o stave Mestských kúpeľov Grössling.

B. žiada

1. riaditeľku magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

predložiť na rokovanie Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy analýzu nájomnej zmluvy so spoločnosťou Synaphea, a.s., s možnosťou jej vypovedania.

T: 17. 05. 2012

2. hlavnú architektku

v spolupráci s riaditeľkou magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy predložiť návrh ďalšieho postupu vo vzťahu k Mestským kúpeľom Grössling.

T: 14. 06. 2012

- - -

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 8.4.2013

K bodu č. 30

Informácia o stave mestských kúpeľov Grössling

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ zobrala predložený materiál na vedomie žiada o urýchlené plnenie projektu pod koordináciou pána riaditeľa magistrátu

Hlasovanie:

prítomní: 8, za:8, proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová,
V Bratislave, 8.4.2013



Výpis zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ konaného dňa 15. 4. 2013

K bodu 2:

Informácia o stave mestských kúpeľov Grössling

Hlavná architektka prezentovala predložený zámer rekonštrukcie kúpeľov.

Uznesenie:

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby po prerokovaní materiálu a diskusii berie na vedomie predloženú informáciu o stave mestských kúpeľov Grössling.

Hlasovanie:

prítomní: 13, za: 10, proti: 0, zdržal sa: 3.

Uznesenie bolo prijaté.

Michal Muránsky, v. r.
predseda komisie

Vyhotovila:

Eva Rířlíková, tajomníčka komisie

V Bratislave dňa 17. 4. 2013