

Hlavné mesto SR Bratislava

Riaditeľ magistrátu

Ing. Viktor Stromček

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

Bratislava, 11. apríla 2011

Vec: Návrh na urovanenie výplaty zostatku hodnoty rekonštrukcie nehnuteľnosti:

Vážený pán riaditeľ,

dovoľujem si týmto Hlavnému mestu SR Bratislave navrhnúť alternatívy riešenia nedoplatku zostatku hodnoty rekonštrukcie nehnuteľnosti na Michalskej ulici č. 5, na ktorej okamžitú úhradu sme Vás vyzvali listom datovaným dňa 7. marca 2011.

Na základe záverov spoločného stretnutia v reakcii na Našu výzvu na okamžitú úhradu si Vám dovoľujeme navrhnúť nasledovné alternatívy riešenia nedoplatku:

Alternatíva A: finančná úhrada nedoplatku.

Predpokladom dohody o finančnom vyrovnaní je dohoda o konečnej výške vzájomných nárokov, ktoré po dobu užívania predmetnej nehnuteľnosti vznikli. Dovoľujeme si Vám týmto navrhnúť nasledovný spôsob ustálenia konečnej výšky zostatku investície s tým, že návrh obsiahnutý v tomto liste zohľadňuje obdobie do 31.12. 2010. Časť týkajúca sa roku 2011 bude ustálená rovnakým spôsobom k termínu, na ktorom by sa obe strany dohodli ako na dni ku ktorému dôjde k ustáleniu konečnej výšky zostatku hodnoty rekonštrukcie tak, aby to po účtovnej stránke vyhovovalo obom stranám.

Ku dňu skončenia nájmu, t.j. ku dňu 31.8. 2009 zúčtovalo Hlavné mesto SR zostatok hodnoty investície vo výške **1.032,599,22,-EUR**. S týmto súhlasíme. Ďalšie nároky Hlavného mesta SR považujeme za sporné. Ide o nájomné od skončenia nájmu do 31.12. 2010 (bez zmluvné nájomné) vo výške: **127.796,63,-EUR**, zmluvná pokuta vo výške **141.683,-EUR** a úrok z omeškania vo výške **36.697,83,-EUR**.

Zároveň Hlavné mesto SR Našej spoločnosti od skončenia nájmu nevrátilo zostatok hodnoty rekonštrukcie a toto omeškanie taktiež podlieha úroku z omeškania. Výška úroku z omeškania Hlavného mesta SR voči Našej spoločnosti predstavuje do 31.12. 2010 sumu **155.962,60,-EUR**.

Taktiež chceme zdôrazniť, že Hlavné mesto SR účtovalo za obdobie tzv. bezzmluvného nájmu nájomné vo rovnakej výške ako počas obdobia zmluvného nájmu. S takouto výškou nájmu nemôžeme súhlasiť z toho dôvodu, že účelom pôvodného nájmu bola možnosť ďalšieho podnájmania prenajatých priestorov zo účelom podnikania. Bez platnej



BROKER

spol. s r.o.

nájomnej zmluvy nebolo a nie je možné túto činnosť vykonávať, pretože bez platnej nájomnej zmluvy nemáme oprávnenia na uzatváranie podnájomných zmlúv a nemôžeme teda predmetné priestory vyžívať za účelom pre ktoré boli zrekonštruované. Samozrejme náklady spojené s údržbou a prevádzkou nehnuteľnosti naďalej platíme v plnej výške, čo je vlastne bezdôvodné obohatenie sa Hlavného mesta SR na úkor Našej spoločnosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme, aby zostatok hodnoty rekonštrukcie bol ustálený k 31.12. 2010 na základe týchto pravidiel:

1. Hlavné mesto SR a ani Naša spoločnosť si ako prejav dobrej vôle nebudú voči sebe uplatňovať vzájomné sankcie a náklady na správu a údržbu nehnuteľnosti od doby skončenia zmluvného nájmu bude znášať BROKER, spol. s r.o.,
2. tzv. bezzmluvné nájomné bude predstavovať 15% pôvodného zmluvného nájomného.

Uplatnením navrhnutých pravidiel by sa konečná suma zostatku hodnoty rekonštrukcie ustálila k 31.12. 2010 na sumu: **994.260,22,-EUR** a konečná výška zostatku by sa upravila ku dňu uzavretia dohody Hlavného mesta SR a BROKER, spol. s r.o. o konečnej výške zostatku.

Alternatíva B: predĺženie/obnovenie nájomného vzťahu.

Spoločnosť BROKER, spol. s r.o. je ochotná riešiť uhradenie zostatku rekonštrukcie i vo forme predĺženie nájomného pomeru. Predpokladom takéhoto riešenia je dohoda o výške nájomného k predmetným priestorom, ktorá by mala zohľadniť dnešnú trhovú situáciu v oblasti prenajímania nehnuteľností v danej lokalite a zároveň poskytovala ešte ekonomický priestor pre realizáciu podnájmu tak aby bol naplnený účel pôvodnej nájomnej zmluvy.

Pre túto alternatívu navrhujeme východiskovú cenu pre rokovania o uzavretí dohody o výške nájomného za 1m2 prenajatej plochy vo výške: 9,-EUR/1m2/mesiac, čo zodpovedá dnešnej situácii na trhu.

Alternatíva C: kombinácia finančného vyrovnania a predĺženia prenájmu.

Spoločnosť BROKER, spol. s r.o. je ochotná riešiť uhradenie zostatku rekonštrukcie i vo forme kombinácie finančného vyrovnania a predĺženia nájomného pomeru. V prípade tejto alternatívy očakávame návrh zo strany Hlavného mesta na dobu možného predĺženia prenájmu, z čoho by potom vyplynula výška finančného vyrovnania nepokrytá nájomným po dobu takto dohodnutého nájmu.

Odpoveď na navrhnuté alternatívy očakávame čo najskôr.

S pozdravom

BROKER, spol. s r.o.

Na vedomie:

Milan Ftáčnik, primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Kancelária primátora, Primaciálne nám. č. 1, 814 99
Bratislava