

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 08.12.2020

BOD č. 28

**Návrh na ďalšie nakladanie s nebytovým priestorom
na Toplianskej 5 v Bratislave v nájme od spoločnosti TAJPAN s.r.o. Bratislava,
v ktorom je umiestnená Jedáleň pre dôchodcov.**

Predkladá: JUDr. Ing. Martin KURUC, v. r.
starosta

Zodpovedný: Ing. Lýdia Adamovičová, v. r.
prednostka

Vypracoval: Mgr. Monika Dudová, v. r.
vedúca referátu
správy nehnuteľného majetku

MATERIÁL OBSAHUJE:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/

s c h v a ľ u j e

1. kúpu nehnuteľnosti - nebytového priestoru č. 2a o výmere 55,20 m², na 1.p., druh nebytového priestoru – iný nebytový priestor, nachádzajúcom sa v stavbe na Toplianskej 5A, 5B v Bratislave, súpisné číslo 13846, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5520/81650, evidovaný na LV č. 3767, stavba postavená na pozemkoch registra „C“ parc. č. 1170/1, 1170/7, 1170/8, 1170/9, 1170/17, k. ú. Vrakuňa, do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, pre účely zriadenej Jedálne a výdajne pre dôchodcov mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, za kúpnu cenu 55 000,00 Eur,
2. predĺženie doby nájmu nebytového priestoru č. 2a uvedenému v bode 1. na dobu určitú od 01.01.2021 do doby realizácie prevodu vlastníctva predmetného nebytového priestoru a úhrady kúpnej ceny predávajúcemu, a to v zmysle Nájomnej zmluvy č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017, uzatvorenej so spoločnosťou TAJPAN s.r.o., Vážska 1, 821 07 Bratislava, IČO: 35 910 828, ako vlastníkom nebytového priestoru,

B/

žiada

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

Uzatvoriť s vlastníkom nebytového priestoru dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017 v súlade so znením v bode A/2. tohto uznesenia, a v súlade s bodom A/1. tohto uznesenia zabezpečiť realizáciu odkúpenia nebytového priestoru do vlastníctva mestskej časti.

Dôvodová správa

Predmetom tohto materiálu je nebytový priestor (ďalej len „NP“) nachádzajúci sa v objekte na Toplianskej 5A, 5B v Bratislave, o výmere 55,20 m², ktorý bol mestskej časti Bratislava-Vrakuňa (ďalej len „MČ“) prenajatý od vlastníka TAJPAN s.r.o., Vážska 1, 821 07 Bratislava, IČO: 35910 828, pre účely zriadenia Jedálne a výdajne stravy pre dôchodcov (ďalej len „jedáleň“) upravený a prispôsobený pre uvedenú činnosť na dobu určitú do 31.12.2020 a to na základe Nájomnej zmluvy č. 45/2017 uzatvorenej dňa 8.3.2017 v platnom znení a dodatkov č. 1-3 k tejto zmluve.

Jedáleň bola z dôvodu uvoľnenia objektu na Bodvianskej 4 v Bratislave pre potreby novej materskej školy presťahovaná do týchto NP, ktoré sú zatiaľ kapacitne postačujúce a fungujú od roku 2017. MČ nemá voľné žiadne priestory v správe, v ktorých by bolo možné zriadiť takéto zariadenie. Tento NP, ktorý je predmetom nájmu priamo susedí s priestorom, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy MČ a v ktorom je zriadená miestna knižnica. Takto môžu dôchodcovia zároveň využívať služby jedálne zároveň s možnosťou užívania služieb miestnej knižnice. Pre dôchodcov je zriadený bezbariérový prístup novým chodníkom z bočnej strany z Toplianskej ulice, altánok v záhradnej časti pri tomto objekte, čo si mimoriadne dôchodcovia pochvalujú. Mesačné nájomné za nájom týchto priestorov predstavuje 370,00 Eur, ročne 4 440,00 Eur.

NP je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti TAJPAN, ktorá ho využívala dlhodobo pre vlastné podnikateľské účely, ale vzhľadom k tomu, že ich už pokladá za prebytočné, ponúkla ich mestskej časti na nájom a následne na predaj. Nájom k týmto NP bol realizovaný aj s predpokladom odkúpenia týchto priestorov, nakoľko sa priestory museli menšími stavebnými úpravami prispôbiť ich reálnemu využívaniu na jedáleň a výdajňu stravy, čím sa vložili určité finančné prostriedky do nevyhnutných úprav NP ako aj zriadenie prístupu a úprava dvornej časti a fasády objektu.

Uznesením č. 140/X/2019 zo dňa 03.12.2019 miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Vrakuňa schválilo zámer odkúpenia týchto priestorov pre účely jedálne v roku 2020, načo mali byť vyčlenené v rozpočte finančné prostriedky. Na základe uznesenia MZ bol vypracovaný znalecký posudok č. 27/2020 zo dňa 26.2.2020 (ďalej len „ZP“) odborným znalcom v odbore odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý ohodnotil a stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie celkom vo výške 37 100,00 Eur. MČ listom zo dňa 4.8.2020 písomne oslovila vlastníka týchto priestorov o vyjadrenie, že či prejavuje záujem o ich predaj MČ za túto kúpnu cenu. Vlastník priestorov doručil dňa 05.11.2020 MČ písomné stanovisko, že už pri prenájme týchto priestorov v roku 2017 uviedol, že kúpna cena sa v tej dobe pohybovala okolo 55 tis. - 65 tis. Eur na realitnom trhu, s odstupom troch rokov podstatne vo vyššej cene a neprejavuje záujem o predaj týchto NP za navrhnutú cenu v zmysle znaleckého posudku a to z dôvodu pohybujúcich sa kúpnych reálnych cien na trhu nehnuteľností. Znalecký posudok vychádza z ocenenia daného NP v danom čase, ale je len záležitosťou kupujúcej MČ a predávajúceho vlastníka na dohode výšky kúpnej ceny, ktorá by nemala byť nižšia ako je uvedená v ZP. Zo strany vlastníka bol doručený písomný návrh, že navrhuje konečnú cenu na prevod vo výške 55 tis. Eur. Podľa osobného vyjadrenia konateľa spoločnosti je TAJPAN ako vlastník prístupný odpredať priestory MČ prednostne pred realitami a ak by MČ nechcela ich odkúpiť, riešila by spoločnosť odpredaj formou odpredaja inému subjektu a to s ohľadom, že sme priestory si prenajali na tento účel, a nechce ukončiť nájomný vzťah k 31.12.2020 bez toho, aby mala MČ doriešené ďalšie umiestnenie tohto zariadenia v inom priestore. Podotýkame, že predmetnom ocenenia v tejto výške je výlučne len NP bez príslušného podielu na pozemku, nakoľko pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy MČ (nie je možné ho vlastníkom odpredať z dôvodu, že pod časťou objektu je súkromný pozemok a zo zákona č. 182/1993 Z. z. je zriadené právo stavby v prospech vlastníkov NP a bytu v tomto objekte na Toplianskej 5A,5B. **Zo strany MČ je nevyhnutnosťou riešiť situáciu ohľadne tohto priestoru, nakoľko zmysle uzatvorenej zmluvy a dodatkov č. 1-3 je nájomný vzťah uzatvorený len do 31.12.2020 a MČ nemá v súčasnom období priestorové možnosti na presťahovanie Jedálne a výdajne stravy.**

Návrh na odkúpenie týchto NP do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa je v súlade s uznesením MZ č. 140/X/2019 zo dňa 03.12.2019 a za kúpnu cenu 55 tis. Eur v zmysle návrhu vlastníka týchto NP, prípadne navrhnuť úhradu kúpnej ceny v 2-3 splátkach a predĺženie doby nájmu do doby realizácie tohto prevodu. V tomto prípade by MČ sa stala vlastníkom týchto NP, Jedáleň a výdajňa stravy by zostala v týchto priestoroch naďalej, nakoľko MČ nemá iné vhodné priestory pre tieto účely.

Uznesenie

z V. spoločného rokovania komisií MZ Bratislava-Vrakuňa, konaného dňa 25.11.2020

Uznesenie č. 34/2020 zo dňa 25.11.2020

Návrh na ďalšie nakladanie s nebytovým priestorom na Toplianskej 5 v Bratislave v nájme od spoločnosti TAJPAN s.r.o. Bratislava, v ktorom je umiestnená Jedáleň pre dôchodcov.

Členovia stálych komisií po prerokovaní odporúčajú

A/ schváliť

1. kúpu nehnuteľnosti - nebytového priestoru č. 2a o výmere 55,20 m², na 1.p., druh nebytového priestoru – iný nebytový priestor, nachádzajúcom sa v stavbe na Toplianskej 5A, 5B v Bratislave, súpisné číslo 13846, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5520/81650, evidovaný na LV č. 3767, stavba postavená na pozemkoch registra „C“ parc. č. 1170/1, 1170/7, 1170/8, 1170/9, 1170/17, k. ú. Vrakuňa, do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, pre účely zriadenej Jedálne a výdajne pre dôchodcov mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, za kúpnu cenu 55 000,00 Eur,
2. predĺženie doby nájmu nebytového priestoru č. 2a uvedenému v bode 1. na dobu určitú od 01.01.2021 do doby realizácie prevodu vlastníctva predmetného nebytového priestoru a úhrady kúpnej ceny predávajúcemu, a to v zmysle Nájomnej zmluvy č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017, uzatvorenej so spoločnosťou TAJPAN s.r.o., Vážska 1, 821 07 Bratislava, IČO: 35 910 828, ako vlastníkom nebytového priestoru,

B/ požiadať

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

Uzatvoriť s vlastníkom nebytového priestoru dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017 v súlade so znením v bode A/2. tohto uznesenia, a v súlade s bodom A/1. tohto uznesenia zabezpečiť realizáciu odkúpenia nebytového priestoru do vlastníctva mestskej časti.

Počet prítomných: 15

Hlasovanie: ZA: 15 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0

tajpan

TAJPAN s.r.o.

Vážska 1, 821 07 BRATISLAVA

IČO: 35 910 828

IČ DPH: SK2021915357

MIESTNY ÚRAD			
Širavská 7, 821 07 Bratislava-Vrakuňa			
Dátum dňa		RZ:	
05. 11. 2020		ZH-LU	
Prílohy	Evidenčné číslo	Vybavuje:	
	107992		
	Číslo spisu	Odd./Ukvar:	
		PSIA	

Mestská časť Bratislava - Vrakuňa

Širavská 7

821 07 BRATISLAVA

Vybavuje: Mgr. Monika Dudová

Vec: Vyjadrenie k listu zo dňa 4.8.2020 (číslo: 666/7843/2020/PSM)

Ďakujeme za váš list zo dňa 4.8.2020. Vážime si vašu aktivitu a zaslanie znaleckého posudku č.27/2020 zo dňa 26.2.2020. Po podrobnom preštudovaní a následnej konzultácii so svojim spoločníkom, ako aj nezávislým certifikovaným znalcom z oboru odhadu hodnoty nehnuteľností, sme usúdili, že odhadnutá hodnota nehnuteľnosti na Toplianskej ul. č.5 nezodpovedá reálnej trhovej cene. Z tohto dôvodu sme sa rozhodli dať si vypracovať ešte raz druhý nezávislý znalecký posudok. V tejto chvíli bohužiaľ ešte nedisponujem tlačenu verziou posudku, ale po predbežnej konzultácii sme spoločne s mojím spoločníkom odhadli danú nehnuteľnosť na sumu 55.000 eur. Dovolím si ešte pripomenúť, že už v marci 2017 sme ponúkali nehnuteľnosť na portáli *reality.sk* za inzerovanú sumu 52.000 + DPH = 62.400 eur.

Uvedomujeme si, že MÚ BA - Vrakuňa je rozpočtovou organizáciou, zároveň sme radi, že sa uvedený priestor aktuálne využíva ako jedáleň na výdaj stravy pre našich starších spoluobčanov, ale bohužiaľ ponúknutá suma 37.100 eur nepokrýva náklady, ktoré sme do toho investovali, pričom si reálne uvedomujeme, že ceny nehnuteľností v Bratislave sa za posledné obdobie extrémne zvýšili. Z uvedeného dôvodu navrhujeme zaradiť do najbližšieho rokovania miestneho zastupiteľstva bod o prípadnej diskusii na tému odkúpenia za inú - reálnejšiu cenu uvedenej nehnuteľnosti.

Za našu stranu môžem v tejto chvíli potvrdiť, že od začiatku komunikácie sme prisľúbili ústretovosť vo veci výšky prenájmu za daný priestor s tým, že následne by ste ho odkúpili. Dokonca som opakovane na osobnom stretnutí vyjadril ochotu pristúpiť aj na možnosť splátkového kalendára. Neznamená to však, že by sme mohli akceptovať cenu uvedenú v znaleckom posudku č.27/2020.

V tejto situácii môžem teda potvrdiť, že z našej strany trvá záujem a ochota na dohodu o predaji daného priestoru, ale žiadame zrealnenie ceny nehnuteľnosti. Nebránime sa tiež ani predĺženiu nájmu.

Ďakujeme, ostávame s pozdravom.

Bratislava, 02.11.2020

tajpan s.r.o.
Vážska 1, 821 07 Bratislava
IČO: 35 910 828
IČ DPH: SK2021915357

.....
Ing. Stanislav Nevláčil
konateľ

TAJPAN s.r.o. www.tajpan.com

Hrachová 6, 821 05 Bratislava, tel. +421 2 4300 4380

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
Uznesenie č. 140/X/2019 zo dňa 03.12.2019

1. **Návrh na predĺženie doby nájmu nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Toplianskej 5, č. 2a v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, evidované na LV č. 3767, vo vlastníctve spoločnosti TAJPAN s.r.o., Vážska 1, 821 07 Bratislava, IČO: 35 910 828, pre účely zriadenej Jedálne pre dôchodcov a návrh na schválenie zámeru odkúpenia týchto priestorov do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa.**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/ schvaľuje

1. **predĺženie doby nájmu** nebytového priestoru č. 2a o výmere 55,20 m², na prízemí budovy na Toplianskej 5 v Bratislave, súpisné číslo 13846, evidované na LV č. 3767, k. ú. Vrakuňa, pre účely zriadenej Jedálne a výdajne stravy pre dôchodcov v mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, **na dobu určitú do 31.12.2020**, a to v zmysle Nájomnej zmluvy č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017, uzatvorenej so spoločnosťou TAJPAN s.r.o., IČO: 35 910 828 ako vlastníkom nebytového priestoru,
2. **zámer odkúpenia** nebytového priestoru č. 2a o výmere 55,20 m², na prízemí budovy na Toplianskej 5 v Bratislave, súpisné číslo 13846 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 5520/8165, evidované na LV č. 3767, k. ú. Vrakuňa, **v roku 2020 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa,**

B/ žiada

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

Uzatvoriť s vlastníkom nebytového priestoru dodatok k Nájomnej zmluve č. 45/2017 zo dňa 08.03.2017 v súlade so znením v bode A/1 tohto uznesenia, a v súlade s bodom A/2. tohto uznesenia zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku, rokovať o kúpnej cene s vlastníkom nebytového priestoru a následne predložiť návrh na schválenie prevodu vlastníctva miestnemu zastupiteľstvu.

Počet prítomných: 10

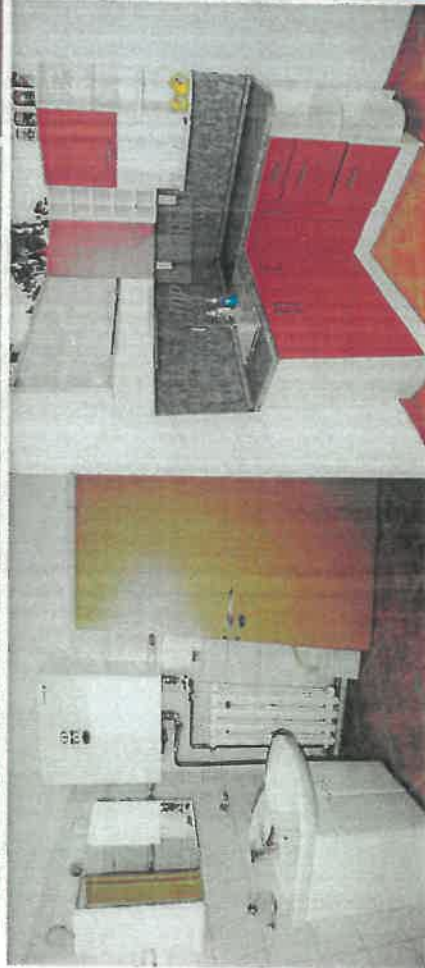
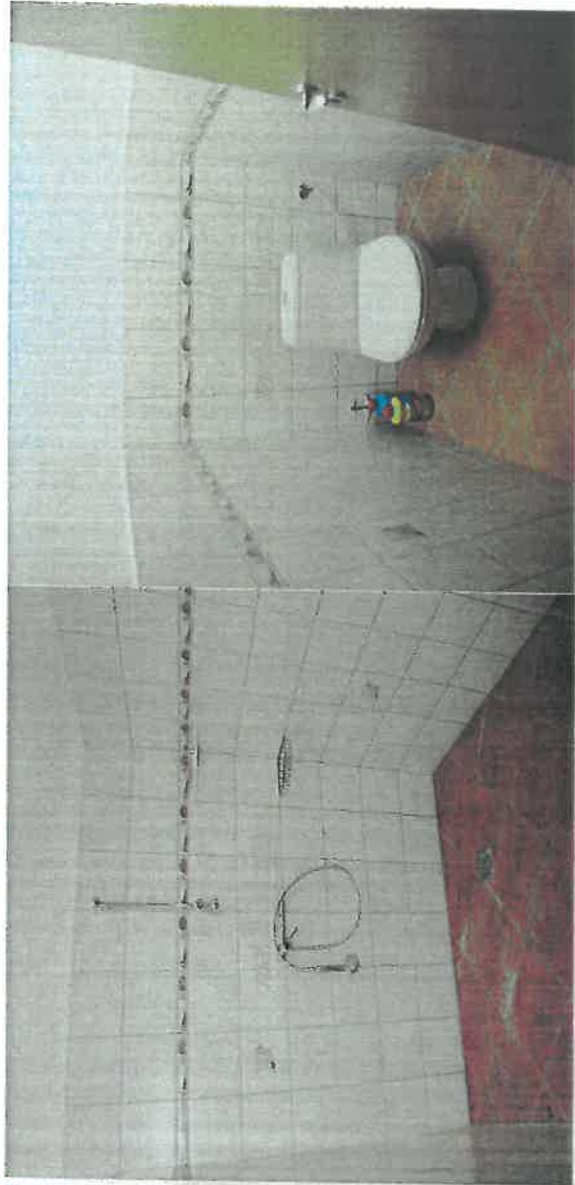
Hlasovanie: ZA: 10 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0 / NEHLASOVAL: 0



Jedáleň a v ýdajňa stravy na Toplianskej 5 v Bratislave – NOVÝ STAV po úprave NP

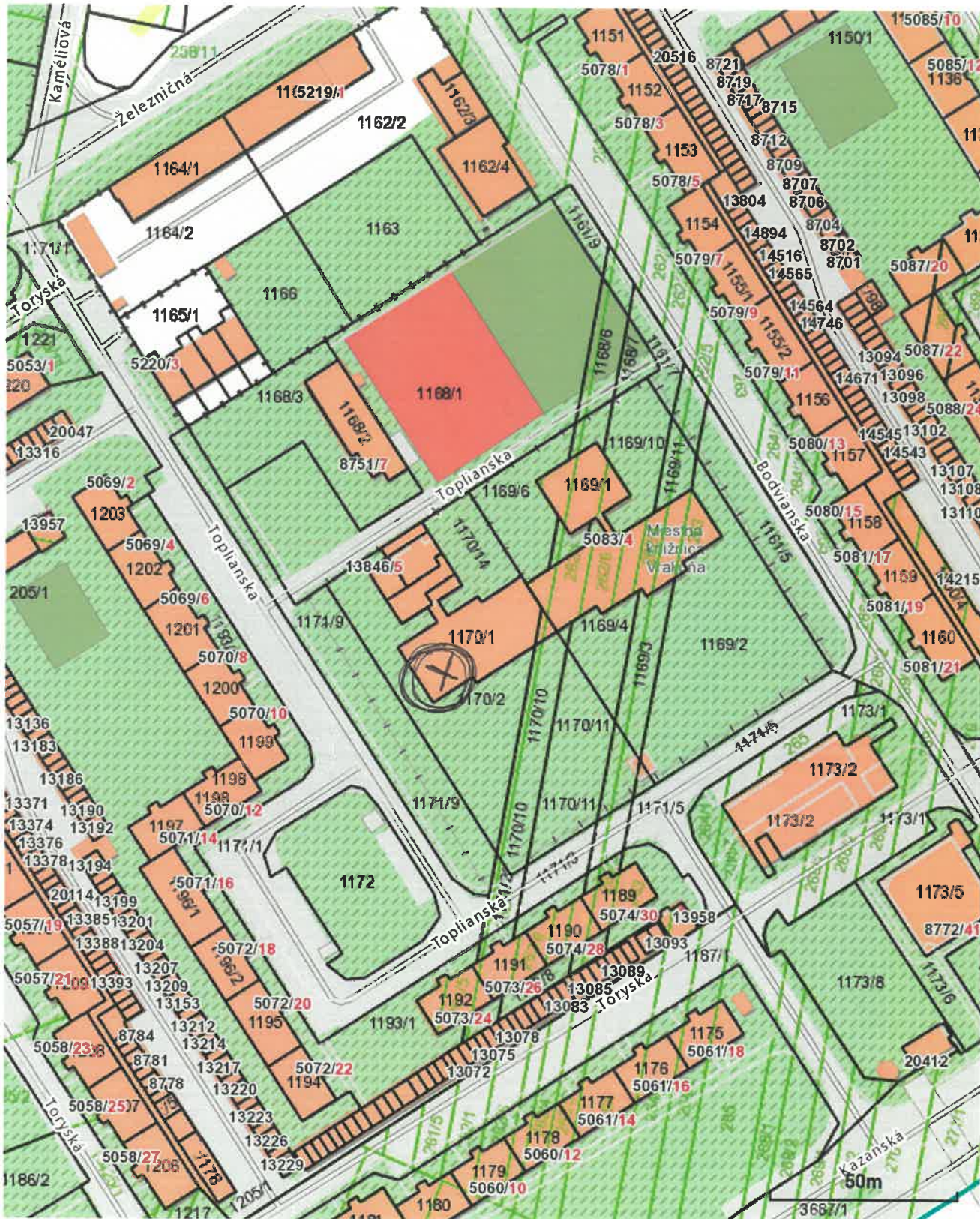
Nebytový priestor č. 12-2a -- Toplianska 5 -- vlastník spoločnosť TAJPAN s.r.o. Bratislava

STAV rok 2017 -- pred prenájmom



Export

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Vrakuňa > k.ú. Vrakuňa



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

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
Katastrálne územie: Vrakuňa

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 01.12.2020
Čas vyhotovenia: 10:55:17

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3767

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
13846	1170/ 1	14	nebytový objekt, Toplianska 5A, 5B		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13846 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1095.					
13846	1170/ 7	14	nebytový objekt, Toplianska 5A, 5B		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13846 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1095.					
13846	1170/ 8	14	nebytový objekt, Toplianska 5A, 5B		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13846 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1095.					
13846	1170/ 9	14	nebytový objekt, Toplianska 5A, 5B		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13846 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1095.					
13846	1170/ 17	14	nebytový objekt, Toplianska 5A, 5B		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13846 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Nebytový priestor

Vchod : Toplianska 5 1. p. Priestor č. 2a

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

5520 / 81650

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 TAJPAN s.r.o., Vážska 1, Bratislava, PSČ 821 07, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-4969/05 zo dňa 20.7.2005

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie o zrušení a pridelení súpisného čísla č.j.: 52/11791/2014//UPVŽP/Št zo dňa 25.11.2014,Z-24209/14

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Iné údaje: