

Urbársky dom Kubrá - ďalšie využitie

1. Budova na LV 2208, p. č. 1594, výmera 374m² zast. plocha súpisné číslo 96, .

2. Pozemok – LV 4570, CKN p.č.1594, výmera 374m²

V Znaleckom posudku z r. 1999 je uvedené:

Základy sú kamenné . Vek nebol nikdy presne určený, odhad r. 1910 .

Rekonštrukcia začala v r. 1997 a bola ukončená v r. 1998

Budova bola kúpená za cca 800.000 SK,	26 555€
Rekonštrukcia v r. 1997-8.....	2.621.684,90SK.....87 024€
Spolu	113. 579€

Náklady

Za roky 1998 – 2023 je ťažké nájsť, lebo účtovníctvo je vedené „svojsky“, hľadať podľa faktúr na to nie je čas.

R. 2024 (energie, poisťka, daň z nehnuteľnosti mzda správcu.....)

3186,98€

R.2025 (statický posudok 60,€
náklady na materiál, energie, dane,. Revízie, mzda správcu.....
.....)

2976€

Náklady spolu:.....6222,98€

Výbor v budove nezasadal od 01.11.2025.

Výnosy:

Podľa EVIDENCIE AKCIÍ za roky 1998 – 2025:

SPOLU: 155 AKCIÍ, vybralo sa.....1 986€....priemer.....**12,8€**
Kapela DEPRES2 545€
Lesné pozemkové..... 25€ = jediný príjem v r. 2025

Výnosy spolu:4 556€

STRATA za roky 1998 – 20251 666,98€

V účtovníctve je ťažké niečo nájsť, účtovné závierky sú nezaložené, je doslova nemožné hodnoverne porovnať náklady s výnosmi za roky 1998 – 2025.

V zošite EVIDENCIA AKCIÍ za roky 1998-2024 je vedená veľmi nepresne, niektoré roky nebolo napísané aký bol poplatok a ani v peňažnom denníku nie je záznam o platení za akciu.

V roku 2025 sme sa pokúšali budovu prenajať, ale bez úspechu: - súkromná škola mala záujem, ale zistili, že v miestnostiach je málo svetla, musí sa aj v lete svietiť, nevyhovuje vykurovanie, na WC je zlý prístup a nemá teplú vodu.

Aj sme si vyžiadali CP na rekonštrukciu:

Kotol s inštalovaním	3 036, 44€
Kúrenie	11 874,93€
Omietanie a maľovanie	20 939,60€
Pivnica maľovanie, omietanie	25 000.-€
Zateplenie budovy	28 211,50€ - bude povinné

Spolu:**80 062,47€**

Podľa vyjadrenia statika:

Ľavá strana budovy padá, je to vidno na okapovom chodníku, ktorý je prasknutý cca 5 cm.

Budovu treba žeriavom zodvihnúť, podložiť oceľovou platňou a celé základy zaizolovať, aby vlhkosť nešla do muriva.

Z kopca tečie voda, podmýva základy, preto budova padá do ľavej strany.

Pri rekonštrukcii v r. 1998 nič nebolo urobené so základmi, ktoré nie sú zaizolované a sú kamenné.

Budova s prilahlým pozemkom majú určité obmedzenia, ktoré vyplývajú zo skutočnosti, že ležia v priamom susedstve pohrebiska, čím sa nachádzajú v ochrannom pásme pohrebiska, čo rieši zákon č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve v platnom znení a ktoré je 50 m od hranice pozemku pohrebiska.

To znamená, že budovu je možné zbúrať, ale nie je možné na tomto pozemku postaviť novú budovu.

Budovu nie je možné ani predať, pretože má veľa podielnikov a aj takých neprededených, čo dedičia nechcú riešiť z dôvodu vysokých poplatkov.

Kto bude toto riešiť, kto zaplatí otvorenie dedičských konaní?

Tiež máme v urbáre veľmi problémových podielnikov, kto sa bude s nimi súdiť? Kto zaplatí právnika a súdne poplatky?

Na opravu budovy peniaze urbár nemá, cena opráv bola stanovená v r. 2025 na sumu 80.062,47€ a to ešte nevieme, koľko bude stáť zodvihnutie budovy, oceľová platňa a zaizolovanie základov.

Doterajšie výnosy sú veľmi nízke, o prenájom nejaví nikto záujem.

Budova je obrovským bremenom pre urbár pretože doteraz je len stratová.

Vzhľadom k tomu, že v budove je veľká zima, našli sme si miestnosť vo firme ALES Soblahovská 2050 TN, smer Soblahov. Miestnosť má **18,20 m²** a ročný nájom nás **stojí 2 229,65 € s DPH za rok**. V urbárskom dome sme za rok 2024 zaplatili za **energie 3200€ s DPH** a bolo nám tam veľmi zima, už po pol hodine sme boli všetci poobliekaní v kabátoch a ani to nepomohlo.

Do nových priestorov sme preniesli nábytok a všetky doklady z malej zasadačky.

Plechová skriňa, ktorá má byť trezorom, sa zatvára na visiaci zámok, netesní, takže ak by v urbárskom dome vznikol požiar, zhorela by celá agenda urbáru.

Budova ALES je zabezpečená proti požiaru, majitelia dokonca uvažujú, že budú miestnosti prenajímať na archív.

Je chránená aj proti vlámaniu, na vstup do budovy musíte mať vybavenú špeciálnu kartu s kódom a je napojená na strážnu službu.

Za sťahovanie sme **zaplatili 513€ s DPH**, Lesné pozemkové nám refundovalo **30€** pretože sme zobrali aj ich trezor.

Výbor mal za úlohu vyvíjať činnosť za účelom predaja. Aj sme mali potencionálneho kupujúceho, lenže keď vidí 400 podielnikov aj neprededených, exekúcie, tak radšej do toho nejde.

Riešenie – prevod tohto majetku na pozemkové spoločenstvo je riešenie, lenže problém sú samotní niektorí podielníci, ktorí si opäť postavia hlavu ako tomu bolo pri Plnomocenstvách pre BB Finance group, a potom, kto zaplatí dodatočné prededenie a exekútorov.

Trenčín, 14.03.2026

Spracovala a predkladá: Ing. Helena Serišová