

# Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## PRACOVNÝ NÁVRH

### Návrh

**Návrh na schválenie kúpy rodinného domu v k.ú. Modra v súvislosti projektom "Podpora deinštitucionalizácie sociálnych služieb v okrese Pezinok – DSS a ZPB MEREMA"**

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí  
Komisia školstva, športu a mládeže  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania  
Komisia kultúry  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA  
riaditeľka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

PhDr. Marica Šiková  
riaditeľka Odboru sociálnych vecí  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

PhDr. Marica Šiková  
riaditeľka odboru sociálnych vecí

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková  
referentka právneho oddelenia

Bratislava  
máj 2020

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ....../2020

zo dňa 29. 05. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A   s   c   h   v   a   ľ   u   j   e

**kúpu nehnuteľností** zapísaných na LV č. 2122, pre obec: MODRA, okres: Pezinok, katastrálne územie Modra, vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, a to:

- stavby – rodinného domu so súp. č. 744, postaveného na pozemku parcely registra C KN s parcelným číslom 1621/2, na ul. Československej armády 7, v obci Modra, v podiele 1/1, t. j. vcelku,
- pozemku parcely registra C KN s parc. č. 1621/2, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 144 m<sup>2</sup>, v podiele 1/1, t. j. vcelku,
- pozemku parcely registra C KN s parc. č. 1621/1, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 61 m<sup>2</sup>, v podiele 1/1, t. j. vcelku

**za cenu 259.990 €** (slovom: Dvestopäťdesiatdeväťtisícdeväťstodeväťdesiat Eur)

**od Marcely Orth Nižňanovej**, trv. bytom Čsl. armády 744/7, 900 01 Modra

s podmienkami:

a) cena bude uhradená v častiach:

1. **časť** kúpnej ceny vo výške **7.797,-€** bola uhradená do peňažnej úschovy sprostredkovateľa nehnuteľnosti BÝVANIE S NAMI, s. r .o., so sídlom: Markušova 2300/1, 902 01 Pezinok, spoločnosť zapísaná na Okresnom súde Bratislava I, pod vložkou číslo: 113175/B, IČO: 50 443 755, a započítava sa do celkovej ceny,

2. **časť** kúpnej ceny vo výške **252.103,- €** uhradí kupujúci tak, že

aa) časť druhej časti kúpnej ceny bude uhradená najneskôr 4. deň po dni nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy na úverový účet Všeobecná úverová banka, a.s., podľa Vyčíslenia úverového zostatku a Súhlasu s predčasným splatením úveru budúceho predávajúceho, čím dôjde k predčasnému splateniu úveru zabezpečeného záložným právom na nehnuteľnostiach pod **V 2098/01 zo dňa 10.8.2001** ako aj pod **V 2396/03 zo dňa 22.9.2003**, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,

ab) zostávajúca časť druhej časti kúpnej ceny bude uhradená najneskôr 4. deň po dni nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy do notárskej úschovy Notárskeho úradu JUDr. Stanislav Bauer, so sídlom: Karadžičova 8/A, 821 08 Bratislava, IČO: 31756077,

b) predávajúcemu vznikne nárok na úhradu (vydanie) časti kúpnej ceny z notárskej úschovy, ak budú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:

ba) predávajúci predloží notárovi výpis z listu vlastníctva č. 2122, pre katastrálne územie Modra, použiteľný na právne úkony, z ktorého bude vyplývať, že budúci kupujúci sa stal vlastníkom nehnuteľností podľa podmienok uvedených v kúpnej zmluve, a

bb) na uvedenom liste vlastníctva nebude zapísaná žiadna ťarcha, poznámka ani plomba, ktorá s prevodom vlastníctva podľa kúpnej zmluvy nesúvisí s výnimkou tých, ktoré boli na liste vlastníctva vyznačené v čase podpisu kúpnej zmluvy a bol o nich kupujúci upovedomený.

## **B u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť uzatvorenie Kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti uvedené v časti A tohto uznesenia a zabezpečiť úhradu jednotlivých častí kúpnej ceny.

T: po podpise uznesenia

## Dôvodová správa

Domov sociálnych služieb a zariadenie podporovaného bývania MEREMA, Pri starom mlyne 1, Modra (ďalej len „DSS a ZPB MEREMA“) je zariadenie sociálnych služieb v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „BSK“), s kapacitou 42 miest v domove sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou a 8 miest v zariadení podporovaného bývania s celoročnou pobytovou formou.

V rámci Integrovaného regionálneho operačného programu na roky 2014 – 2020 sa BSK uchádzal o nenávratný finančný príspevok na realizáciu projektu č. OSV\_5 „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok - DSS a ZPB MEREMA“, ktorý je súčasťou Akčného plánu Úradu Bratislavského samosprávneho kraja na roky 2014-2020. Jednou z povinných príloh Žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku (ďalej len „ŽoNFP“) na realizáciu tohto projektu je Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA. Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA (ďalej aj ako „Transformačný plán“), ktorý je aktuálne doložený k ŽoNFP, bol schválený Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 91/2018 zo dňa 16.11.2018 s tým, že úplná deinštitucionalizácia DSS a ZPB MEREMA bude dosiahnutá prostredníctvom zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v novovybudovanom dome **v obci Častá** (dve domácnosti s celkovou **kapacitou 12**) a **v obci Dubová** (dve domácnosti s celkovou **kapacitou 12**), v dvoch 4 – izbových bytov **v meste Pezinok** (celková **kapacita 8**), v rekonštruovanom objekte DSS a ZPB MEREMA **v obci Modra – Kráľová** (dve domácnosti s celkovou **kapacitou 12**) a zabezpečením sociálnej služby **u iného poskytovateľa** sociálnych služieb (v danom čase sa zabezpečenie u iného poskytovateľa sociálnej služby dotýkalo **7 klientov**).

Kúpu vyššie uvedených dvoch 4 – izbových bezbariérových bytov v Pezinku na Silvánovej ulici č. 35 so súp. č. 6061, zapísané v KN na LV č. 11168, spolu s k bytom prináležiacimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, zastavaných a príľahlých pozemkoch a k nim prináležiace nebytové priestory č. 8-91 a č 8-86 (komory), k bytu 66 patrí aj jedno parkovacie miesto od spoločnosti Silvanium II, s.r.o., so sídlom Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok, IČO:46 140 395 schválilo Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. 31/2017 a č. 32/2017 zo dňa 31.03.2017. Nehnutelnosti sú zapísané v prospech BSK kraja na LV č. 11622 a LV č. 11168,

Dňa 18.04.2019 sa uskutočnilo na Ministerstve práce, sociálnych vecí a rodiny SR (ďalej len „MPSVaR SR“) stretnutie zástupcov MPSVaR SR, BSK, DSS a ZPB MEREMA, experta deinštitucionalizácie a zástupcov Národného projektu Deinštitucionalizácia Podpora transformačných tímov, k otázkam týkajúcich sa ŽoNFP s názvom „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok - DSS a ZPB MEREMA“. Na stretnutí bola riešená aj otázka zabezpečenia úplnej deinštitucionalizácie DSS a ZPB MEREMA, nakoľko v priložených dokumentoch sa po transformácii počíta len so 44 prijímateľmi (v dome obci Častá 12, v dome v obci Dubová 12, v objekte v obci Modra - Kráľová 12, byty v meste Pezinok 8). Zdôraznené bolo, že dosiahnutie úplnej deinštitucionalizácie nie je možné riešiť zabezpečením sociálnej služby u iného poskytovateľa sociálnej služby tak, ako je to uvedené v schválenom Transformačnom pláne DSS a ZPB MEREMA.

Kladné stanovisko súladu Transformačného plánu DSS a ZPB MEREMA so ŽoNFP s názvom „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok - DSS a ZPB MEREMA bolo nevyhnutnou podmienkou schválenia predmetnej ŽoNFP, v ktorej, cit. „Žiadateľ sa ďalej zaväzuje zabezpečiť zmenu fyzického prostredia alternatívnym spôsobom adekvátnym pre zdravotný stav prijímateľov z vlastných zdrojov za účelom dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie“. V záujme dosiahnutia uvedeného súladu a splnenia podmienok prednesených MPSVaR na stretnutí, BSK musel deklarovať, že neplánuje zabezpečiť

prijímateľom sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA poskytovanie sociálnej služby u iného poskytovateľa. Táto deklarácia je premietnutá v aktualizovanom Transformačnom pláne schválenom Zastupiteľstvom BSK Uznesením č. 187/2019 zo dňa 8.11.2019 (ďalej len „aktualizovaný Transformačný plán“).

Okrem tejto zmeny dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie a transformácie DSS a ZPB MEREMA, prax poukázala aj na potrebu uskutočnenia zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v dvoch už zakúpených 4 – izbových bytoch na Silvánovej ulici č. 35 v Pezinku. Zistené bolo, že zmena fyzického prostredia realizovaná presťahovaním do bytov a v tejto komunite nevychádza z individuálnych potrieb prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA a nie je pre nich ani prirodzeným prostredím (súčasnú prostredie im dáva možnosť realizovať sa v záhrade - pestovanie zeleniny, bylín, ovocia, umožňuje im starať sa o domáce zvieratá, pracovať v dielni, čo vzhľadom na ich zdravotné postihnutie pôsobí terapeuticky nielen po psychickej ale aj fyzickej stránke). Tieto zistenia boli taktiež premietnuté do aktualizovaného Transformačného plánu, čím sa byty v Pezinku stali pre BSK majetkom, ktorý samosprávny kraj nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a ktorý neslúži a ani sa nepredpokladá, že v budúcnosti bude slúžiť samosprávnemu kraju na zabezpečovanie plnenia jeho úloh.

Na základe toho Zastupiteľstvo BSK dňa 13.12.2019 uznesením č. 215/2019 vyhlásilo byty za prebytočný majetok a schválilo jeho predaj, pričom v časti C uznesenia uložilo riaditeľke Úradu BSK zabezpečiť uzatvorenie bezodplatnej sprostredkovateľskej zmluvy so spoločnosťou Karpatský ateliér s.r.o., so sídlom Moyzesova 12, 902 01 Pezinok, IČO: 35 867 779 (ako sprostredkovateľom predaja bytov) a predložiť v prípade záujmu Zastupiteľstvu BSK na schválenie predaj bytov z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľností s Karpatským ateliérom s.r.o. bola uzatvorená dňa 13.02.2020 zverejnená dňa 14.02.2020, účinná od 15.02.2020. Do dnešného dňa nevidujeme záujemcu o kúpu uvedených bytov, pravdepodobne aj v súvislosti s pandemiou COVID 19.

Podľa aktualizovaného Transformačného plánu úplná deinštitucionalizácia a transformácia DSS a ZPB MEREMA bude dosiahnutá prostredníctvom

- zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v novovybudovanom dome v obci Častá a v novovybudovanom dome v obci Dubová,
- poskytovania sociálnej služby v rekonštruovanom objekte DSS a ZPB MEREMA v obci Modra - Kráľová,
- a poskytovaním sociálnych služieb pre 14 prijímateľov vo vhodných novovybudovaných objektoch alebo v objektoch získaných kúpou (s prípadnou rekonštrukciou) alebo v objektoch získaných nájmom a/alebo podporou samostatného bývania.

Ako vhodný sa javí objekt -7 izbový rodinný dom s celkovou výmerou 211 m<sup>2</sup>, s 13,10 m<sup>2</sup> pivnicou, 35 m<sup>2</sup> garážou a 30 m<sup>2</sup> terasou. K rodinnému domu prináležia 3 parkovacie miesta. Rodinný dom sa nachádza na ulici Čsl. armády v Modre, prešiel v roku 2014 kompletnou rekonštrukciou vrátane rozvodov všetkých sietí. Dom je kompletne vybavený nábytkom, ihneď vhodný k využívaniu.

Zmena fyzického prostredia prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA realizovaná presťahovaním sa do tohto objektu a do komunity, v ktorej sa objekt nachádza, vychádza z individuálnych potrieb prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA. Je pre nich prirodzeným prostredím a ideálny pre napĺňanie ich potrieb. Objekt sa nachádza v lokalite rešpektujúcej sociálne väzby prijímateľa sociálnej služby a poskytujúcej príležitosti na zapájanie sa do bežného komunitného života.

Obhliadka objektu bola uskutočnená štatutárnym zástupcom Domova sociálnych služieb a zariadenie podporovaného bývania MEREMA Mgr. Jánom Dubanom ako aj ďalšími odbornými zamestnancami tohto zariadenia a tiež zamestnancami Úradu BSK z odboru sociálnych vecí (Marica Šiková, Jana Matulová), z odboru majetku (Luboš Majer), z odboru investícií a verejného obstarávania (Vladimír Mužík a pán Branderský).

Z toho dôvodu Bratislavský samosprávny kraj uzatvoril s pani Marcelou Orth Nižnanovou (vlastníčkou) a BÝVANIE S NAMI, s. r. o., so sídlom na Markušova 2300/1, 902 01 Pezinok, IČO: 50 443 755 (sprostredkovateľom predaja) Dohodu o rezervácii uvedených v časti A uznesenia tohto materiálu.

Predmetom dohody je rezervácia nehnuteľností a záväzok nehnuteľnosť kúpiť za podmienky že kúpu schváli Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja, za celkovú cenu 259.900 €, s tým, že prvá splátka vo výške 7.797 €, slúžiaca ako zmluvná pokuta v prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy, bola na účet sprostredkovateľa zložená po podpise dohody o rezervácii nehnuteľností.

**Prílohy:**

Výpis LV č. 2122  
fotodokumentácia