

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 21. október 2016

Návrh

na
**schválenie predaja parciel č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133
zapísaných na LV č. 4526, k. ú. Záhorská Bystrica
p. J. Trebišovskej**

Materiál predkladá:

Ing. Igor Bendík
podpredseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková
referent právneho oddelenia

Bratislava
október 2016

Návrh uznesenia

UZNESENIE č..... 2015

zo dňa 21.10.2016

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja v súlade s § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, a to pozemkov:

- par. č. 3253/130, výmera 120 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
- par. č. 3253/132, výmera 53 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
- par. č. 3253/133, výmera 110 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
- par. č. 3253/75, výmera 1444 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;

v k. ú. Záhorská Bystrica, zapísaných v registri "C" KN, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4526, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

pani Jane Trebišovskej,

za cenu vo výške **319.495,- €** (slovom Tristojedevätnásťtisícštyristodevädäťdesiatpäť Euro)

s podmienkami:

- kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia tohto uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- kupujúci uhradí kúpnu cenu vo výške **319.495,- €** do 30 dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka

Dôvodová správa

Dňa 20.07.2004 bola uzatvorená Nájomná zmluva medzi Stredným odborným učilišťom energetickým, zastúpeným Ing. Rudolfom Holenkom riaditeľom a p. Vladimírom Škrovanom, [REDAKOVANÉ], ktorej predmetom boli pozemok č. 3253/75 o výmere 2409 m². Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 01.08.2004 – 30.04.2013, pričom predmetný pozemok prenajímateľ prenechal nájomcovi na užívanie za účelom obnovy a údržby územia, prostredníctvom výsadby zelene a stromov vrátane terénnych úprav a zariadenia oplotenia a stavby záhradného domčeka s pôdorysom 80 m² na pozemku, ako stavieb nájomcu na predmetnom pozemku.

Stavbu realizoval nájomca na základe dodatočného povolenia stavby a kolaudačného rozhodnutia na užívanie, vydaného rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica dňa 01.12.2009. Stavba súp. č. 2674 na parcele 3253/132, k.ú. Bratislava – Záhorská Bystrica, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely je zapísaná na LV č. 4337. Vlastníčkou stavby, zapísanou v KN, je na základe kúpnej zmluvy V-7431/11 zo dňa 19.04.2011 pani Jana Trebišovská [REDAKOVANÉ].

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 34/2010 zo dňa 11.06.2010 rozhodlo v časti A o prebytočnosti okrem iných nehnuteľností: areál bývalého SOU energetického, Pod Holým vrchom, Záhorská bystrica – k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA IV, m.č. Záhorská Bystrica, evidovanom na LV č. 4526 a v časti B. schválilo predaj prebytočného majetku uvedeného v časti A. formou obchodnej verejnej súťaže.

Protokolom o zverení majetku do správy zo dňa 05.08.2010 boli do správy Strednej odbornej školy automobilovej, J. Jonáša 5, 843 06 Bratislava zverený pozemok parc. č. 3253/75, zastavané plochy o výmere 2409 m². Na základe geometrického plánu č. 236/2005 a z neho vyplývajúcich zmien zapísaných v KN bol pozemok 3253/75 rozčlenený nasledovne:

parc. č. 3253/75, zastavané plochy o výmere 1444 m²,
parc. č. 3253/129, zastavané plochy o výmere 410 m²,
parc. č. 3253/130, zastavané plochy o výmere 120 m²,
parc. č. 3253/131, zastavané plochy o výmere 272 m²,
parc. č. 3253/132, zastavané plochy o výmere 53 m²,
parc. č. 3253/133, zastavané plochy o výmere 110 m².

V súlade s novým geometrickým plánom bol upravený Dodatkom č. 1 aj Protokol o zverení majetku do správy zo dňa 05.08.2010.

Dňa 31.01.2014 bola na základe uskutočnenej obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej dňa 14.10.2013 uzatvorená Nájomná zmluva od 01.02.2014 na dobu neurčitú medzi Strednou odbornou školou automobilovou, J. Jonáša 5 843 06 Bratislava a p. Vladimírom Škrovanom, [REDAKOVANÉ], ktorej predmetom sú pozemky parc. č. 3253/75, parc. č. 3253/130, parc. č. 3253/132, parc. č. 3253/133 nachádzajúce sa v k.ú. Záhorská Bystrica. Cena nájmu za uvedené pozemky je 1727,- €/rok, čo predstavuje 1,- €/m²/rok. Nájomca sa

zaviazal aj k úhrade dane z nehnuteľností. Zmluvné strany môžu skončiť najomný vzťah buď vzájomnou dohodou, alebo výpovedou bez udania dôvodu.

Dňa 16.10.2014 bol Bratislavskému samosprávnemu kraju doručený list p. Jany Trebišovskej, [redacted], so žiadosťou o odkúpenie pozemkov par. č. 3253/130, par. č. 3253/132, par. č. 3253/133, a par. č. 3253/75 mimo obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9a ods. 8 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku VÚC v znení neskorších predpisov, nakoľko pozemky hraničia s nehnuteľnosťami v jej vlastníctve, evidovanými na LV č. 4337 a súčasne na pozemku č. 3253/132 sa nachádza budova vo vlastníctve p. Trebišovskej súp. č. 2674 a na par. č. 3253/130 sa nachádza oploenie, ktoré je príslušnosťou stavby č. 8307 umiestnenej na parcele č. 3253/100, parcela č. 3253/133 slúži na obhospodarovanie stavby súp. č. 2674 a svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, a par. č. 3253/75 zabezpečuje prístup k stavbe a tiež tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Listom riaditeľa úradu BSK zo dňa 20.11.2014 zaslaná p. Trebišovskej odpoveď s tým, že úrad BSK žiadosť eviduje, zadá vypracovať znalecké ocenenie vyššie uvedených nehnuteľností a o ďalšom postupe ju bude informovať.

Znaleckým posudkom č. 17/2015 vypracovaným Dr. Ing. Romanom Chotárom, Hečkova 8, Bratislava zo dňa 16.03.2015 bola stanovená všeobecná hodnota jednotlivých pozemkov nasledovne:

Spolu	
- pozemok par. č. 3253/75	260 165,48 €
- pozemok par. č. 3253/130	21 620,40 €
- pozemok par. č. 3253/132	9 549,01 €
- pozemok par. č. 3253/133	19 818,70 €
311 153,59 €	

Vypracovanie znaleckého posudku č. 17/2015 bolo zadané na všetky pozemky, ktoré pôvodne (pred rozčlenením na základe geometrického plánu č. 236/2005) tvorili par. č. 3253/75 o výmere 2409 m². Výsledná cena predmetu predaja podľa znaleckého posudku je súčtom jednotlivých cien pozemkov, ktoré sú predmetom predaja, teda bez ceny pozemkov par. č. 3253/129, a par. č. 3253/131.

Na základe vypracovaného znaleckého posudku bola vlastníčkovi stavby p. Trebišovskej ponúknutá kúpna cena pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu vo výške 185,- €/m², t.j. 319 495,- €, ktorú akceptovala.

Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len: "zákon") "Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku vyššieho územného celku sa musia vykonať a) na základe obchodnej verejnej súťaže, 19a) b) dobrovoľnou dražbou 19b) (ďalej len "dražba") alebo c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu."

Podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona "Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku vyššieho územného celku, a to

pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Na základe skutočnosti, že na pozemku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja parc. č. 3253/132 sa nachádza stavba vo vlastníctve p. J. Trebišovskej, a okolité pozemky parc.č. 3253/75, 3253/130, 3253/133 tvoria príľahlú plochu tohto pozemku, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, sa predkladá Zastupiteľstvu BSK návrh na odpredaj týchto pozemkov v súlade s § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku VÚC v znení neskorších predpisov.

Materiál prerokovali Komisia dopravy, Komisia školstva, športu a mládeže, komisia zdravotníctva a sociálnych vecí, Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania, Komisia EZ, RS a CR, Komisia reg. rozvoja, územného plánu a životného prostredia, Finančná komisia a Komisia kultúry Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja v dňoch 26.-28.09.2016.

Komisia dopravy, Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania, Komisia EZ, RS a cestovného ruchu, Komisia reg. rozvoja, územného plánovania a životného prostredia a Komisia kultúry navrhli prerokovať a schváliť predložený materiál v zmysle navrhnutého uznesenia. V rámci zasadnutia Komisie EZ, RS a CR požiadala p. poslankyňa Pätoprstá doplniť materiál o fotodokumentáciu pozemku a mapový podklad vo vzťahu k areálu patriacemu BSK. Požiadavka pani poslankyne je v materiáli zapracovaná.

Komisia školstva, športu a mládeže navrhla stiahnuť materiál z rokovania, dopracovať o pripomienky a následne predložiť na rokovanie Z BSK. Pripomienky predniesli p. poslanci Pokorný a Ágoston, pričom jednými z pripomienok bolo dostatočne zvýrazniť kópiu mapy tak, aby bolo zrejmé o akú lokalitu sa jedná, vyhotoviť fotodokumentáciu z tvaru miesta, vyhotoviť nový znalecký posudok na predmet predaja. Všetky uvedené pripomienky sú v materiáli zapracované.

Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí sa stotožnila s pripomienkami komisie školstva, športu a mládeže, o ktorých informovala členov komisie p. podpredsedníčka BSK G. Németh a navrhla materiál stiahnuť z rokovania Z BSK.

Finančná komisia odporúča stiahnuť predložený materiál.

Na základe požiadavky, ktorá vyplynula z rokovania niektorých komisií bol Ing. Pisoňom, Vozová 6/10, 945 01 Komárno vypracovaný nový znalecký posudok č. 186/2016 zo dňa 07.10.2016 na stanovenie ceny všeobecnej hodnoty pozemkov, tvoriacich predmet predaja. Znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota jednotlivých pozemkov nasledovne:

Pozemok, parc. č. 3253/75 (1 444 m ²)	258 302,72
Pozemok, parc. č. 3253/130 (120 m ²)	21 465,60
Pozemok, parc. č. 3253/132 (53 m ²)	9 480,64
Pozemok, parc. č. 3253/133 (110 m ²)	19 676,80
Spolu VŠH	308 925,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	309 000,00

Prílohy:

- uznesenie Zastupiteľstva BSK č. 34/2010 zo dňa 11.06.2010
- nájomná zmluva zo dňa 20.07.2004
- nájomná zmluva zo dňa 31.01.2014
- list p. Trebišovskej
- zn. posudok č. 17/2015
- zn. posudok č. 186/2016
- kópia katastrálnej mapy
- LV č. 4526
- LV č. 4337

