**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

Dňa 12.12. 2014

**Návrh**

**na predaj spoluvlastníckeho podielu nehnuteľného majetku – kaštieľ a priľahlé pozemky vo Veľkom Bieli, nachádzajúce sa v k. ú. Veľký Biel, okres Senec**

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

**Ing. Igor Bendík**  1. Návrh uznesenia

podpredseda 2. Dôvodová správa

Bratislavského samosprávneho kraja 3. Prílohy

4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Ing. Ján Keselý

riaditeľ odboru IČ SM a VO

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

Mgr. Danica Harmaniaková

referent právneho oddelenia

Bratislava

December 2014

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ........ / 2014**

zo dňa 12.12.2014

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**s c h v a ľ u j e**

predaj nehnuteľného majetku vedeného Okresným úradom Senec, Odborom katastrálnym, ktorý sa nachádza v k. ú. Veľký Biel, okres Senec, obec Veľký Biel, evidovaný na

* **LV č. 702, kaštieľ, súp. č. 508**, postavený na parcele č. 306 – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
* **LV č. 702, parc. č. 306** o výmere 15 617 m2, zastavané plochy a nádvoria – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
* **LV . 1408, parc. č. 313/2** o výmere 553 m2, vodné plochy – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
* **LV č. 1396, parc. č. 305/3**, o výmere 17 106 m2, orná pôda – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**

podielovým spoluvlastníkom v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka

1. **Ing. Krivosudská Ivana rod. Krištofíková, nar. 19.09.1976**

**Pražská č. 31**

**811 04 B r a t i s l a v a**

**v podiele 437/3888 za cenu 70.000,-€**

1. **Ing. Krištofík Július rod. Krištofík, nar. 25.05.1979**

**Pražská č. 31**

**811 04 B r a t i s l a v a**

**v podiele 437/3888 za cenu 70.000,-€**

s podmienkami:

* kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu uznesenie stráca platnosť,
* Kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30 dní od podpísania uvedenej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Nehnuteľný majetok – kaštieľ a priľahlé pozemky vo Veľkom Bieli je vedený Okresným úradom Senec, odborom katastrálnym, v k. ú. Veľký Biel, okres Senec, obec Veľký Biel, na

* LV č. **702**, kaštieľ, súp. č. 508, postavený na parcele č. 306 – národná kultúrna pamiatka
* LV č. **702,**parc. č. 306 o výmere 15 617 m2, zastavané plochy a nádvoria – národná kultúrna pamiatka
* LV . **1408**, parc. č. 313/2 o výmere 553 m2, vodné plochy – národná kultúrna pamiatka
* LV č. **1396**, parc. č. 305/3, o výmere 17 106 m2, orná pôda – národná kultúrna pamiatka

Kaštieľ vo Veľkom Bieli je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto v zmysle zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, a to **§ 23**, **je vyšší územný celok povinný písomne ju ponúknuť z titulu predkupného práva na kúpu štátu, zastúpeného Ministerstvom kultúry SR. Listom č. MK 2975/2012-51/16569 zo dňa 12.11.2012 nám ministerstvo oznámilo, že ponuku na kúpu neprijíma.**

Uvedená nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve viacerých podielových spoluvlastníkov. Percentuálny podiel vlastníctva BSK vo výške **437/1944 k celku predstavuje 22,48 % podielu na celku**.

Predmetný majetok bol uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. **62/2010** zo dňa **1.10.2010**vyhlásený za prebytočný a  zároveň bol schválený predaj prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

* nehnuteľnosť ponúkaná na predaj formou obchodnej verejnej súťaže nebola
* predaná ani po štyroch kolách OVS.

Posledná OVS bola vyhlásená v termíne od 24.09.2012 do 31.10.2012.

Do súťaže sa prihlásil ako fyzická osoba p. Róbert Vydra, trvale bytom Teplička nad Váhom.

Na zasadnutí komisie na vyhodnotenie OVS dňa 31.10.2012 bol komisii doručený súťažný návrh p. Vydru na kúpu majetkového podielu vo vlastníctve BSK za kúpnu cenu 125.000,-€. Komisia odporučila predložiť materiál na rokovanie zastupiteľstva BSK.

Následne úradom BSK boli oslovení všetci podieloví spoluvlastníci v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka na uplatnenie si predkupného práva.

Dňa 15.11.20112 si predkupné právo uplatnila p. Hana Krištofíková, trvale bytom Pražská 31, Bratislava. V konečnej fáze bol materiál stiahnutý z rokovania zastupiteľstva dňa 7.12.2012.

Po rokoch chátrania je toho času kaštieľ v zlom technickom stave. Pôvodne bol objekt sídlom DSS v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, a to do roku 2005. Od uvedeného obdobia je kaštieľ prázdny. Dochádza v ňom k neustálym krádežiam čohokoľvek, čo sa dá speňažiť v zberných surovinách. Bola takto rozobratá a rozkradnutá kotolňa, na viacerých chodbách došlo dokonca k vytrhaniu elektrických káblov zo steny. Snahou väčšinových spoluvlastníkov je organizovať v objekte čo možno najväčšie množstvo spoločenských a kultúrnych podujatí a vzbudiť tak záujem širšej verejnosti o záchranu národnej kultúrnej pamiatky.

Trend znehodnocovania majetku je veľmi negatívny čo dokladujú aj znalecké posudky:

Rok 2006 celková cena objektu - 2 400 000 € - podiel BSK 540 000 €

Rok 2009 celková cena objektu - 1 640 000 € - podiel BSK 368 000 €

Rok 2012 celková cena objektu - 1 090 000 € - podiel BSK 245 000 €

Hodnoty podielu neustále klesajú a nie je v záujme BSK investovať do majetku, ktorý je pre BSK prebytočný. Zotrvanie v uvedenom trende môže pôsobiť na informovanú verejnosť ako plytvanie resp. neefektívne nakladanie s verejnými zdrojmi financií. Prípadné ďalšie odďaľovanie predaja predmetného majetkového podielu bude generovať ďalšie náklady, ktoré len zaťažia hospodárenie BSK bez žiadneho spätného prínosu. Na základe zistení od majiteľa väčšinového podielu, ešte v tomto roku 2014 bude nutné riešiť a tým pádom financovať nasledujúce práce.

Vynaložené náklady ešte nevyúčtované za 06 - 09/ 2014:

náklady spolu z toho BSK

Kábel, i - center 364,37 € 81,91 €

oprava odkvapov 248,51 € 55,86 €

kosenie, benzín 860,01 € 193,33 €

archív, skenovanie k výskumu 318,00 € 71,49 €

ROTEL - vysokozdvižná plošina 348,00 € 78,23 €

ALDEVAN oprava strechy 175,00 € 39,34 €

ZSE preddavky 80,00 € 17,98 €

prenájom kontajneru 170,00 € 38,22 €

SPOLU 2 563,89€ 576,36€

Do konca roka 2014 bude potrebné zrealizovať nasledovné práce, ktoré vygenerujú ďalšie náklady:

náklady spolu z toho BSK

výmena strešnej krytiny na hosp. budove 25 867,20 € 5 814,95 €

oprava časti strechy kaštieľa 2 000,00 € 449,60 €

M-arte, výskum - doplatok 4 970,00 € 1 117,26 €

výrub stromu - topoľ 1 800,00 € 404,64 €

vyrezávanie suchých a invazívnych stromov 1 500,00 € 337,20 €

obitie fasádnej omietky- sokel 5 000,00 € 1 124,00 €

drobné náklady na opravy 2 000,00 € 449,60 €

SPOLU 43 137,20 € 9 697,24 €

V budúcom roku 2015 sú plánované ďalšie práce na revitalizáciu kaštieľa, ktoré vygenerujú ďalšie náklady:

náklady spolu z toho BSK

výmena strešnej krytiny kaštieľa podľa CP 391 391,83 € 87 984,88 €

stavebno-technický posudok krovu

- nariadenie KPU 10 000,00 € 2 248,00 €

geodetické zameranie- nariadenie KPU podľa CP 30 000,00 € 6 744,00 €

reštaurátorský výskum - avizované

nariadenie - podľa CP 16 050,00 € 3 608,04 €

nový elektrický prívod do budovy

- podľa CP 16 581,64 € 3 727,55 €

kosenie plôch - predpoklad 2 500,00 € 562,00 €

sanácia objektu - predpoklad 100 000,00 € 22 480,00 €

SPOLU 566 523,47 € 127 354,48 €

Položka sanácia objektu vo výške 100 000,00 € sa môže dokonca navýšiť, nakoľko ide o injektáž všetkých obvodových múrov vnútorných i vonkajších a nosných priečok pričom cenová ponuka je zatiaľ predbežná. Okrem uvedeného v týchto dňoch vo východnom krídle kaštieľa začali sadať základy a došlo k odtrhnutiu steny od podlahy, čo predstavuje ďalšie finančné náklady.

Do konca roka 2014 bude v kaštieli celkovo preinvestovaných 45 701,09 € čo pre Bratislavský samosprávny kraj znamená finančnú záťaž vo výške 10 273,60 €. S účasťou v roku 2015, by celkove náklady pre BSK predstavovali až 137 628,08 €.

Z doteraz uvedeného vývoja je zrejmé, že situácia nie je priaznivá pre efektívne hospodárenie BSK a predmetný prebytočný majetok je nevyhnutné čo najskôr odpredať aj s ohľadom na § 4, VZN č. 1/2002 z 21. marca 2002 v zmysle jeho ďalších aktualizácií, o hospodárnom nakladaní s majetkom a na základe § 7, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení ďalších predpisov.

K uplatneniu predkupného práva došlo dňa 15.11.2012 podielovou spoluvlastníčkou p. Hanou Krištofikovou, trvale bytom Pražská 31, 811 04 Bratislava, v súlade s § 140 OZ. Za podiel BSK ponúkla kúpnu cenu 125.000,-€.

Pani Krištofiková ako podielová spoluvlastníčka koncom roku 2013 zomrela a predkupné právo k podielu vo vlastníctve BSK si uplatnili jej potomkovia – dedičia zo zákona, a to Ing. Krivosudská Ivana rod. Krištofíková a Ing. Krištofík Július.

Po rokovaniach s podpredsedom Bratislavského samosprávneho kraja s Ing. Bendíkom dňa 09.09.2014, zvýšili podieloví spoluvlastníci svoju ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo výške 437/1944 na cenu 140.000,-€.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vám predkladáme materiál na schválenie v ZBSK.

**Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK**

**Bod :„Návrh**  **na predaj spoluvlastníckeho podielu nehnuteľného majetku – kaštieľ a priľahlé pozemky vo Veľkom Bieli, k. ú. Veľký Biel, okres Senec.“**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov komisie** | **Stanovisko komisie k návrhu materiálu** | **Hlasovanie** | | **Akceptované / Neakceptované** | | **Zapracované / Nezapracované** |
| Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal sa  Nehlasoval | |  | |  |
| Komisia dopravy | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal sa  Nehlasoval | |  | |  |
| Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal sa  Nehlasoval | |  | |  |
| Komisia kultúry | Materiál bol prerokovaný komisia odporúča ZBSK schváliť predložený návrh uznesenia. | Prítomní 8  Za 6  Proti 0 Zdržal sa 0  Nehlasoval | |  | |  |
| Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal sa  Nehlasoval | |  | |  |
| Komisia školstva, športu a mládeže | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal sa  Nehlasoval | |  | |  |
| Finančná komisia | Materiál bol prerokovaný - komisia odporúča uvedený materiál predložiť a schváliť na rokovaní ZBSK. | | Prítomní 6  Za 6  Proti 0  Zdržal sa 0  Nehlasoval 0 |  |  | |
| Komisie majetku, investícií a verejného obstarávania | Materiál bol prerokovaný – komisia odporúča uvedený materiál predložiť a schváliť na rokovaní ZBSK. | Prítomní 5  Za 5  Proti 0  Zdržal sa 0  Nehlasoval | |  | |  |