**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 22. júna 2012

**Návrh**

**na predaj nehnuteľností na Dopravnej ul. č. 51 v Bratislave, LV č. 1196, katastrálne územie Rača, Okres Bratislava III**

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

Ing. Bystrík Žák 1. Návrh uznesenia

riaditeľ Úradu 2. Dôvodová správa

Bratislavského samosprávneho kraja 3. Prílohy

4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Ing. Bystrík Žák

riaditeľ Úradu

Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

JUDr. Mária Demčáková

referent právneho oddelenia

Bratislava

jún 2012

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ....... / 2012**

zo dňa 22.6.2012

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**s ch v a ľ u j e**

**predaj** prebytočného majetku – nehnuteľností na Dopravnej ul. č. 51 v Bratislave v objekte bývalého SOU - dopravného, nachádzajúce sa v katastrálnom území Rača , Okres Bratislava III, vedené na LV č. 1196:

* stavba s. č. 3079, postavená na parcele č. 4778/10
* stavba s. č. 3079, postavená na parcele č. 4778/11
* pozemok, parcelné číslo 4778/10, vo výmere 1013 m2, zastavané plochy a nádvoria
* pozemok, parcelné číslo 4778/11, vo výmere 585 m2, zastavané plochy a nádvoria
* pozemok, parcelné číslo 4778/19, vo výmere 1020 m2, zastavané plochy a nádvoria
* pozemok, parcelné číslo 4778/87, vo výmere 2643 m2, ostatné plochy

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods.8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a doplnkov kupujúcemu:

spoločnosti UNINOVA HOSTEL, s.r.o. so sídlom Tematínska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 44 743 939 za kúpnu cenu vo výške 1. 180 000,-€.

**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 kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
* kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Rača, na Dopravnej ul. č. 51 v Bratislave v objekte bývalého SOU dopravného a sú predmetom Zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej s Bratislavským samosprávnym krajom na dobu 10 rokov a to: parcela č. 4778/19 vo výmere 1020 m2, zastavané plochy a nádvoria za ročný nájom 100,-€ + daň z nehnuteľnosti a predmetom Zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej s Bratislavským samosprávnym krajom, kde je zriadený dlhodobý nájom pozemkov, na dobu 30 rokov, a to parciel č. 4778/10, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 1013 m2, parc. č. 4778/11, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 585 m2 a na ňom stojacich stavieb súp. č. 3079 a parcely č. 4778/87 vo výmere 2643 10m2, ostatné plochy, za ročný nájom 8000,-€ + daň z nehnuteľnosti. Obe zmluvy sú uzatvorené so spoločnosťou UNINOVA HOSTEL s.r.o. Tematínska 10,  851 05 Bratislava.

V súčasnosti spoločnosť UNINOVA HOSTEL s.r.o. zabezpečuje prevádzku internátu, jedálne a s tým spojených priľahlých pozemkov slúžiacich Fakulte práva Paneurópskej vysokej školy. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bol objekt značne zdevastovaný so stopami po vyhorení, opadanými omietkami, rozšírenou plesňou. Pivnica a priestory boli zaplavené vodou v havarijnom stave s náznakmi poškodenia statiky. K ohodnoteniu bolo pristúpené z dôvodu výrazného poškodenia stavieb za účelom jeho možného odpredaja z dôvodu, že prípadná rekonštrukcia by si vyžadovala značné finančné prostriedky.

Znaleckým posudkom č. 13/2009 vypracovaným Ing. Petrom Jurigom, znalcom z odboru stavebníctva bola hodnota vyššie špecifikovaných nehnuteľností stanovená sumou 1 180 000,00 €.

Znaleckým posudkom č.72/2012 vypracovaným Ing. Otom Pisoňom, znalcom z odboru stavebníctva bola stanovená časová hodnota pôvodnej nehnuteľnosti bez vykonania rekonštrukcie k 23.04.2012 na 998 000,00 €. Podľa odborného posúdenia menovaného znalca po vykonanej rekonštrukcii, ktorá nie je majetkom BSK, bola stanovená všeobecná hodnota cit. nehnuteľností vo výške 3 480 000,00 €.

Zároveň uvádzame, že nájomca v priebehu rokov 2010 až 2011 zrekonštruoval celý objekt a uviedol ho do stavu užívaniaschopného pre potreby internátu a jedálne. Technické zhodnotenie vykonané nájomcom v zmysle nájomnej zmluvy je vlastníctvom nájomcu.

V nadväznosti na uvedené spoločnosť UNINOVA HOSTEL s.r.o. požiadala o odkúpenie uvedených nehnuteľnosti za cenu stanovenú znaleckým posudkom z roku 2009, t.j. 1 180 000,- €. Na základe tejto žiadosti boli cit. nehnuteľnosti na zasadnutí Zastupiteľstva BSK dňa 9. 9. 2011 Uznesením č. 61/2011 vyhlásené za prebytočný majetok vo vlastníctve BSK.

Komisia na vyhodnotenie verejných obchodných súťaží, Uznesením č.3 zo dňa 31.08.2011 odporučila predaj záujemcovi formou verejnej obchodnej súťaže, alternatívne priamy predaj ako dôvod hodný osobitného zreteľa. Rozhodnutím zo dňa 17. 10. 2011 Bratislavský samosprávny kraj vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž zrušil.

Komisia na vyhodnotenie obchodných súťaží Zastupiteľstva BSK dňa 2.5.2012 opakovane prerokovala návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže a Uznesením č. 1 odporúča schváliť vyhlásenie OVS na predaj nehnuteľností na Dopravnej ul. 51 Bratislava. Zároveň komisia požiadala o doloženie opakovanej žiadosti spoločnosti UNINOVA HOSTEL, s. r.o. o kúpu nehnuteľnosti doručenej Úradu dňa 25.4.2012, ktorá pripomienka bola zapracovaná.

Na základe porady predsedov poslaneckých klubov a záverov zo zasadnutia finančnej komisie sa materiál predkladá ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Týmto dôvodom je najmä neprimerane nízke nájomné za prenajaté nehnuteľnosti, kde je z pohľadu Bratislavského samosprávneho kraja efektívnejšie využiť finančné prostriedky z predaja. Výška nájomného podľa platnej nájomnej zmluvy za prenájom parcely 4778/19 vo výmere 1020 m2 je vo výške 100,00 EUR ročne na dobu 10 rokov. Zmluva bola uzavretá dňa 1.10.2009 a je platná do 31.10.2019. Výška nájomného podľa platnej nájomnej zmluvy za prenájom nájomná zmluva parcela 4778/10,4778/11,4778/87 a stavby so súpisnými číslami 3079 je vo výške 8 000,00 EUR ročne na dobu 30 rokov. Zmluva bola uzavretá dňa 1.4.2009 a je platná do 31.3.2039. Príjmy z nájomného počas platnosti nájomných zmlúv za obdobie od 1.10.2012 by predstavovali 212 700,00 EUR.

Ak by BSK predal majetok a finančné prostriedky by boli poukázané na bankový účet dňa 30.9.2012 a BSK by dal tieto prostriedky na termínový vklad s úrokom 2,8% p. a. s jednoročnou výpovednou lehotou, bol by prijatý úrok (po zdanení) počas platnosti nájomných zmlúv približne vo výške 987 567,50 EUR.

Ďalším dôvodom je, že v prípade predaja formou obchodnej verejnej súťaže a iného záujemcu by sme s  terajším nájomcom museli vysporiadať vykonané technické zhodnotenie prenajatých nehnuteľností, ktoré je podľa nájomnej zmluvy v jeho vlastníctve a podľa posudku znalca je vo výške 2 482 000,00 €. V neposlednom rade je týmto dôvodom aj nereálnosť a nepravdepodobnosť záujmu iného kupujúceho vzhľadom k trvajúcemu dlhodobému nájmu a ceny stanovenej po vykonaní  rekonštrukcie-technického zhodnotenia.

Zámer predať nehnuteľnosti z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke BSK dňa 6.6.2012.

Na základe vyjadrenia oddelenia správy majetku bola účtovná hodnota stanovená na 210 274,96 €.

**Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK**

**Bod :„ Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľností na Dopravnej ul. č. 51 v Bratislave, LV č. 1196, katastrálne územie Rača, Okres Bratislava III“**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov komisie** | **Stanovisko komisie k návrhu materiálu** | **Hlasovanie** | **Akceptované / Neakceptované** | **Zapracované / Nezapracované** |
| Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal  Nehlasoval |  |  |
| Komisia dopravy | Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK schváliť predložený materiál | Prítomní 6  Za 6  Proti 0  Zdržal 0  Nehlasoval 0 |  |  |
| Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal  Nehlasoval |  |  |
| Komisia kultúry | Materiál nebol prerokovaný | Prítomní  Za  Proti  Zdržal  Nehlasoval |  |  |
| Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia | Komisia po prerokovaní odporúča Z BSK predložený návrh uznesenia schváliť. | Prítomní 6  Za 6  Proti 0  Zdržal 0  Nehlasoval:0 |  |  |
| Komisia školstva, športu a mládeže | Komisia materiál prerokovala, odporučila k materiálu priložiť katastrálnu mapu a v „Dôvodovej správe“ upraviť, resp. rozšíriť zdôvodnenie predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa a následne predložiť na rokovanie Z BSK. | Prítomní 6  Za 4  Proti 0  Zdržal 2  Nehlasoval:0 | Akceptované | Zapracované |
| Finančná komisia | Odporúča Z BSK schváliť predložený materiál po zmene uznesenia v zmysle poslaneckého návrhu a po doplnení materiálu o zápisnicu zo zasadnutia Komisie na vyhodnotenie OVS a o list od firmy UNINOVA HOSTEL s.r.o. | Prítomní 5  Za 4  Proti 0  Zdržal 1  Nehlasoval:0 | Akceptované | Zapracované |