

Dôvodová správa

Nehnutelnosti 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 nádvoría 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 parcel č. 4778/10, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 1013 m², parc. č. 4778/11, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 585 m² a na ňom stojacich stavieb súpr. 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 príslušných 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 vo vlastníctve BSK bez vykonania rekonštrukcie k 23.04.2012 na 998 000,00 €. Podľa odborného posúdenia menovaného znalca hodnota vykonanej rekonštrukcie, ktorá je majetkom nájomcu, bola stanovená vo výške 2 482 000,00 €.

Zároveň uvádzame, že nájomca v priebehu rokov 2010 až 2011 zrekonštruoval celý objekt a uviedol ho do stavu užívania schopného 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 nehnuteľností 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. Prijmy 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 €.

Podobne tak pri ukončení nájomnej zmluvy uplynutím doby nájmu (30 rokov) a odovzdaním budov a pozemkov späť BSK by sa nájomca mohol domáhať vydania bezdôvodného obohatenia vo výške znaleckej hodnoty tejto rekonštrukcie ku dňu odovzdania, ak by táto hodnota bola vyššia ako zostatková účtovná hodnota.

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 predat' 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 €.