**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 7. decembra 2012

**N á v r h**

na predajareálu bývalého Stredného odborného učilišťa lesníckeho v Modre – Harmónii, vedeného na LV č. 503, v k. ú. Modra

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

JUDr. Ivo Nesrovnal 1. Návrh uznesenia

podpredseda 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

Mgr. Danica Harmaniaková

referent právneho oddelenia

Bratislava

december 2012

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ........ / 2012**

zo dňa 07.12.2012

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**s c h v a ľ u j e**

predaj nehnuteľného majetku vedeného Správou katastra Pezinok na LV č. 503, v k. ú. Modra, okres Pezinok, obec Modra, a to:

• parcely č. 5201/1 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 893 m2

• parcely č. 5201/2 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 111 m2

• parcely č. 5201/3 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 654 m2

• parcely č. 5202 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 405 m2

• parcely č. 5203/1 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 20704 m2

• parcely č. 5203/2 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 112 m2

• parcely č. 5203/3 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 42 m2

• parcely č. 5203/4 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 797 m2

• parcely č. 5203/5 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 248 m2

* parcely č. 5206/1 - zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 1675 m2

• parcely č. 5219 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 277 m2

• parcely č. 5220/2 zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 334 m2

stavby – zapísané v katastri nehnuteľností

• súp. č. 1912 – na parcele č. 5201/1, prevádzková budova

• súp. č. 1912 – na parcele č. 5201/2, prevádzková budova

• súp. č. 1912 – na parcele č. 5201/3, prevádzková budova

• súp. č. 1913 – na parcele č. 5202, prevádzková budova

• súp. č. 3609 – na parcele č. 5203/5, kotolňa

* súp. č. 3194 – na parcele č. 5206/1, druh stavby 720

**víťazovi obchodnej verejnej súťaže BOSO, s.r.o., Hlavná 230/A, 951 48 Jarok, IČO: 35 932 767, za kúpnu cenu 780 000,- € 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 kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Areál bývalého Stredného odborného učilišťa lesníckeho v Modre – Harmónii pozostáva zo stavieb:

* zrubová budova, súpisné číslo 1912, umiestnená na parcele č. 5201/1, č. 5201/2 a č. 5201/3
* administratívna budova , súpisné číslo 1913, umiestnená na parcele č. 5202
* kotolňa ( energoblok), súpisné číslo 3609, umiestnená na parcele č. 5203/5
* budova pre šport a rekreačné účely

a pozemkov.

Administratívna budova súpisné číslo 1913, na parcele č. 5202 bola daná do užívania pred rokom 1976. Nachádza sa vo východnej časti areálu a hraničí so zrubovou budovou – jej ubytovaco-vzdelávacou časťou na západnej strane. Pred budovou sa nachádza čistiareň odpadových vôd, južne energoblok /kotolňa/.

Budova je dvojpodlažná so sedlovou strechou. V objekte sa nachádzajú tri garáže, využívané ako sklady a dielne. Budova je napojená na inžinierske siete – kanalizáciu, vodovod, NN rozvody, rozvody slaboprúdu a vonkajšie osvetlenie.

Zrubová budova na parcele č. 5201/1, súpisné číslo 1912, bola daná do užívania pred rokom 1976. Podľa dostupných informácií bola postavená ešte pred vznikom SOU lesníckeho v roku 1939 a slúžila pre potreby obilnej spoločnosti, postupne prechádzala úpravami. K pôvodnej stavbe v roku 1993 bola pristavaná časť kuchyne, zrekonštruovaná strecha a prístrešky. K budove prislúcha podzemný sklad tuhého paliva. Nad skladom sa nachádza nedokončená terasa. Dispozične sa budova člení na tri časti a to:

* časť jedáleň a kuchyňa
* ubytovacia časť
* ubytovacio-vzdelávacia časť

budova je napojená na inžinierske siete.

Dočasný internát na parcele č. 5201/3, súpisné číslo 1912 – budova daná do užívania v roku 1991. Budova hraničí so zrubovou budovou a má rovnaké súpisné číslo. V tesnej blízkosti budovy sa nachádza ihrisko. Budova je dvojpodlažná so sedlovou strechou. Na 1.NP sa nachádzajú sklady, sociálne zariadenia, študovňa, kabinet, dve učebne, pätnásť izieb, schodiská, chodby, sociálne zariadenia. Na 2. NP sa nachádzajú spoločenské miestnosti, sociálne zariadenia, sklady, študovňa, šatňa a 16 izieb. Budova je napojená na inžinierske siete.

Energoblok – kotolňa na parcele č. 5203/5, súpisné číslo 3609, bola daná do užívania v roku 1994, pre potreby zásobovania objektov učilišťa teplom a TÚV. Budova je napojená na inžinierske siete.

Čistička odpadových vôd na parcele č. 5203/3, bez súpisného čísla – ide o súbor drobných stavieb.

Budova pre šport a rekreačné účely:

Objekt má v súčasnosti charakter bytového domu na parcele č. 5206/1, súpisné číslo 3194 - bol daný do užívania v roku 1955. Budova je čiastočne podpivničená. Budova je dvojpodlažná so štyrmi dvojizbovými bytmi. Budova je napojená na inžinierske siete.

Budova sa nachádza v severnej časti areálu pri jeho hlavnej bráne, hraničí z východu, severu aj západu so súkromnými pozemkami a na juhu s vnútro areálovou komunikáciou.

Toho času sú byty prázdne a nevyužívané, okrem bytu č.3, ktorý je užívaný nájomcom. Rozsudkom Okresného súdu v Pezinku bolo nájomcovi zrušené užívacie právo k bytu s podmienkou, že nájomca je povinný byt vypratať po poskytnutí náhradného bytu vlastníkom bytu.

**Znaleckým posudkom č. 17/2010 vyhotoveným  Ing. Vladimírom Novákom bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností – celého objektu SOU lesníckeho vrátane bytového domu, vedeného v KN ako budova pre šport a rekreačné účely spolu s pozemkami, vo výške 1 574 000 €.**

**Znaleckým posudkom č. 17/2010 vyhotoveným  Ing. Vladimírom Novákom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností - objektu vedeného v KN ako budova pre šport a rekreačné účely ( bytový dom) súp č. 3194, nachádzajúca sa na parcele č. 5206/1 v k. ú. Modra, vo výške 133 886,45 €.**

**Znaleckým posudkom č. 17/2010 vyhotoveným  Ing. Vladimírom Novákom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností vedených ako areál bývalého SOU lesníckeho v Modre – Harmónii, vo výške 1 440 113,55 €.**

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.

Boli vyhlásené obchodné verejné súťaže v nasledovných termínoch:

* od 10.11.2010 do 26.11.2010
* od 4.10.2011 do 21.10.

Na zasadnutiach komisia na vyhodnotenie obchodných verejných súťaží dňa 3.2.2011 a 16.3.2011 skonštatovala, že podstatná časť nehnuteľností ponúkaných na predaj formou obchodnej verejnej súťaže nebola predaná aj po dvoch kolách OVS. Na základe uvedeného komisia opätovne odporúča vyhlásiť OVS na majetok, o ktorý nikto neprejavil záujem s tým, že podmienkou súťaže už nebude minimálna ponúknutá kúpna cena vo výške znaleckého posudku.

Na zasadnutí Z BSK dňa 22. júna 2012 bola opakovane vyhlásená obchodná verejná súťaž, ktorá prebiehala v termíne od 3.7.2012 do 31.7.2012, s tým že nebola určená spodná hranica na kúpnu cenu za nehnuteľnosti. Oznámenie o vyhlásení OVS bolo uverejnené na web stránke Bratislavského samosprávneho kraja, na úradnej tabuli, v denníku SME v termíne od 9. – 13. 7. 2012, v denníku Nový čas v termíne od 9. – 14. 7. 2012.

Dňa 16.8.2012 zasadala Komisia na vyhodnotenie obchodných verejných súťaží, ktorá na predmetné nehnuteľnosti obdržala dve ponuky – jedna od spoločnosti SALIT s.r.o., Komenského 1565/3, 900 01 Modra, ktorá nesplnila podmienky obchodnej verejnej súťaže, nakoľko prejavila záujem iba o časť nehnuteľného majetku – bytový dom, súpisné číslo 3194 a parcelu č. 5206/1 za kúpnu cenu 92 100,- € a nie o celok ako bolo vyhlásené v OVS.

Druhá ponuka prišla od spoločnosti BOSO, s.r.o., Hlavná 230/A, 951 48 Jarok, ktorá splnila podmienky OVS a ponúkla kúpnu cenu vo výške 785 000,- €. Komisia na vyhodnotenie OVS prijala uznesenie, v ktorom odporučila materiál predložiť na rokovanie Z BSK a schváliť predaj spoločnosti BOSO, s.r.o. za ponúknutú kúpnu cenu 785 000,- €.

V dôsledku zreálnenia ceny celého objektu SOU lesníckeho Úrad BSK dal vypracovať nový znalecký posudok.

**Znaleckým posudkom č. 164/2012 vypracovaným Ing. Otom Pisoňom , znalcom v odbore stavebníctva bola všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností stanovená vo výške 1 020 000,-€.**

**Z toho hodnota pozemkov a stavieb v areáli SOU lesníckeho predstavuje sumu ohodnotenia vo výške 930 000,-€ a hodnota bytového domu súp č. 3194 situovaného na parcele č. 5206/1 v k. ú. Modra predstavuje sumu ohodnotenia vo výške 90 000,-€.**

Oddelenie investičných činností Úradu BSK zabezpečilo odhad nákladov na prípadné odstránenie stavebných nehnuteľností a uloženie sutín na skládku vo výške 393 000,-€.

Komisia na vyhodnotenie obchodných verejných súťaží dňa 18.10.2012 po predložení nového znaleckého posudku navrhla predložiť materiál na rokovanie zastupiteľstva BSK s dvomi alternatívami:

1. Schváliť predaj víťazovi OVS

2. Zrušiť aktuálnu OVS a vyhlásiť novú OVS rozdelenú podľa ZP na dve časti

- bytovka + pozemok

- bývalá SOŠ + pozemok

Dňa 26.10.2012 zastupiteľstvo samosprávneho kraja prijalo uznesenie č. 100/2012, ktorým ruší OVS vyhlásenú dňa 22.6.2012 uznesením zastupiteľstva BSK č. 57/2012, na predaj nehnuteľného majetku vedného Správou katastra Pezinok na LV č. 503, v k. ú. Modra, okres Pezinok, obec Modra a vyhlasuje novú OVS na majetok vyššie špecifikovaný.

OVS bola vyhlásená v denníku SME a v Hospodárskych novinách ako aj zverejnená na webovej stránke a úradnej tabuli BSK dňa 29.10.2012.

Návrhy do novo vyhlásenej OVS boli predložené do 13.11.2012. Komisia na vyhodnotenie OVS dňa 13.11.2012 odporučila OVS zrušiť a opätovne vyhlásiť novú OVS s minimálnou cenou 785 000,-€, nakoľko spoločnosť BOSO, s.r.o. v minulosti za daný objekt ponúkla sumu 785 000,-€.

Vzhľadom k tomu, že prišli dve ponuky na vyššie uvedený predmet OVS úrad BSK zorganizoval elektronickú aukciu v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK, dňa 16.11.20112, ktorej sa zúčastnila spoločnosť BOSO, s.r.o. a spoločnosť MexInvest s.r.o. . Vyvolávacia cena bola 650 000,-€. Minimálne prihodenie bolo 5 000,-€.

Spoločnosť BOSO, s.r.o. v rámci elektronickej aukcie ponúkla konečnú sumu vo výške 780 000,- € a spoločnosť MexInvest s.r.o. ponúkla konečnú sumu vo výške 750 000,-€.

Na základe vyššie uvedeného Vám predkladáme materiál na prerokovanie v zastupiteľstva BSK.