

# Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## PRACOVNÝ NÁVRH

### Návrh

**na predaj bytu č. 66, na ul. Silvánová 35, Pezinok z dôvodu hodného  
osobitného zreteľa**

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí  
Komisia školstva, športu a mládeže  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania  
Komisia kultúry  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan  
riaditeľka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

PhDr. Marica Šiková  
riaditeľka odboru sociálnych vecí

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková  
referentka právneho oddelenia

Bratislava  
jún 2020

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ....../2019

zo dňa 26.06.2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A s c h v a ľ u j e

**predaj nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v k. ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedeného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je optimálny proces predaja bytov a získania finančných prostriedkov za účelom deinštitucionalizácie a transformácie DSS a ZPB MEREMA, a to:**

**byt č. 66**, nachádzajúci sa na 3. p. vo vchode Silvánová 35, bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinoku, so súpisným číslom 6061, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 11168, postavený na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej ako "byt ") a

- a) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinoku, so súp. č. 6061, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 11168, postaveného na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej len "bytový dom"),
- b) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na pozemkoch zastavaných bytovým domom – zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 11168 ako parcely registra „C“,  
parc. č. 2062/93, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 1497 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/94, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/95, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/96, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/97, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 42 m<sup>2</sup>  
(ďalej len „zastavané pozemky“),
- c) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na pozemkoch príľahlých k bytovému domu, parcely registra „C“,  
parc. č. 2062/82, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 246 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/83, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 259 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/84, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 97 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/87, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 115 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/232, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 100 m<sup>2</sup>  
a parc. č. 2062/30, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 64 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len „príľahlé pozemky“),
- d) priestor č. 8 - 91, zapísaný na liste vlastníctva č. 11168, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu spolu k nemu prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom v rozsahu 223/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu, zastavaných pozemkoch a príľahlých pozemkoch

- e) parkovacie miesto č. 45 - pozemok, parcela registra "C", parc. č. 2062/185, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 12 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 11622, určený na vonkajšie parkovanie motorových vozidiel v rozsahu 1 parkovacieho miesta,

**kupujúcemu: Andrej Strašíťák**, nar.12.08.1970 ,  
trvale bytom: Záhradná 1519/56A, 900 81 Šenkvice

**za kúpnu cenu: 154.000,- EUR**

s podmienkami:

- i. kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia o predaji nehnuteľností Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť;
- ii. kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30-tich dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka;

### **B u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy s kupujúcim.

T: po podpise uznesenia

## Dôvodová správa

Zastupiteľstvo BSK schválilo dňa 16.12.2016 uznesením č. 133/2016 zámer kúpy nehnuteľností (pozemkov a bytov) v okrese Pezinok do výlučného vlastníctva BSK za účelom realizácie projektu „Podpora deinštitucionalizácie sociálnych služieb v okrese Pezinok – DSS a ZPB MEREMA“ podľa akčného plánu BSK OSV\_5, v súlade s Transformačným plánom schváleným uznesením č. 68/2016 zo dňa 24.06.2016.

Podstatou projektu a samotnej deinštitucionalizácie je prechod z inštitucionálnej formy poskytovania sociálnej služby na komunitnú formu, zameraný na zvýšenie kvality poskytovania sociálnych služieb predovšetkým prostredníctvom zmeny prístupu pri poskytovaní sociálnych služieb a zmeny fyzického prostredia. V súlade s Transformačným plánom mala byť sociálna služba poskytovaná prijímateľom sociálnej služby v dvoch novovybudovaných rodinných dvojdomoch, v ktorých sa budú nachádzať dve domácnosti, každá maximálne pre šiestich prijímateľov sociálnej služby, v 1 rekonštruovanom objekte Domova sociálnych služieb a zariadenia podporovaného bývania MEREMA a **dvoch štvorizbových bytoch**.

Uznesením č. 31/2017 a č. 32/2017 zo dňa 31.03.2017 Zastupiteľstvo BSK schválilo kúpu bytu č. 44 a bytu č. 66 spolu s 1 parkovacím miestom od spoločnosti Silvanium II, s.r.o., so sídlom Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok, IČO:46 140 395, zastúpená: Ing. Erik Gottschall, a konateľ Ing. Ivan Milko, konateľ. Zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu a nebytového priestoru boli podpísané dňa 04.07.2017, účinné dňa 05.07.2017.

Kúpna cena bytov bola stanovená nasledovne:

	<b>Byt č. 44</b>	<b>Byt č. 66</b>
Byt	132.390 €	132.390 €
Komora	1.800 €	1.800 €
Parkovacie státie	-	1 €
Štandard	6.300 €	6.300 €
Debarierizácia	1.500 €	1.500 €
<b>Spolu</b>	<b>141.990 €</b>	<b>141.991 €</b>

Rozhodnutím Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor č. V 3090/2017 a č. V 3091/2017 zo dňa 14.07.2017 bol povolený vklad bytov č. 44 a č. 66 a jedného parkovacieho miesta. Nehnuteľnosti sú zapísané v prospech Bratislavského samosprávneho kraja na LV č. 11622 a LV č. 11168.

V rámci IROP na roky 2014 – 2020 sa BSK uchádzal o nenávratný finančný príspevok na realizáciu projektu č. OSV\_5 „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok - DSS a ZPB MEREMA“, ktorý je súčasťou Akčného plánu Úradu BSK na roky 2014-2020. Jednou z povinných príloh Žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku (ďalej len „ŽoNFP“) na realizáciu tohto projektu je Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA. Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA (ďalej aj ako „Transformačný plán“), ktorý je aktuálne doložený k ŽoNFP, bol schválený Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 91/2018 zo dňa 16.11.2018 s tým, že úplná deinštitucionalizácia DSS a ZPB MEREMA bude dosiahnutá prostredníctvom zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v novovybudovanom dome v obci Častá a v obci Dubová, v dvoch bytoch v meste Pezinok, v rekonštruovanom objekte DSS a ZPB MEREMA v obci Modra – Kráľová a zabezpečením sociálnej služby u iného poskytovateľa sociálnych služieb.

Hlavným cieľom deinštitucionalizácie je zlepšenie kvality života prijímateľov. Pri tvorbe transformačného plánu bolo potrebné brať do úvahy aj to, že ide o niekoľkoročný proces, počas ktorého sa mení množstvo premenných (najmä vek prijímateľov, ich fyzický stav a psychický stav, hodnotový systém, rebríček potrieb, prirodzený úbytok a v neposlednom rade miera nevyhnutnej podpory). Transformačný plán je teda nevyhnutné vnímať ako živý proces, ktorý sa v priebehu realizácie deinštitucionalizácie mení a vyvíja spolu so všetkými zainteresovanými stranami. V snahe o elimináciu rizík a nežiadúcich faktorov je pri realizácii transformačných procesov veľmi dôležité vychádzať z neustále prebiehajúcich analýz a skúseností, ktoré sa v procese získavajú.

Kladné stanovisko súladu Transformačného plánu so ŽoNFP s názvom „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok – DSS a ZPB MEREMA bolo nevyhnutnou podmienkou schválenia predmetnej ŽoNFP, v ktorej, cit. „Žiadateľ sa ďalej zaväzuje zabezpečiť zmenu fyzického prostredia alternatívnym spôsobom adekvátnym pre zdravotný stav prijímateľov z vlastných zdrojov za účelom dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie“.

V súlade s uvedenou navrhovanou zmenou dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie a transformácie DSS a ZPB MEREMA prax poukázala aj na potrebu uskutočnenia zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v dvoch bytoch v meste Pezinok s kapacitou 4 prijímateľa (celková kapacita bytov tak predstavuje 8 prijímateľov). Pri začleňovaní 8 prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA do bytov v meste Pezinok prax ukázala, že zmena fyzického prostredia realizovaná takouto formou (presťahovaním do bytu) a v tejto komunite nevychádza z individuálnych potrieb prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA a nie je pre nich ani prirodzeným prostredím (súčasnú prostredie im dáva možnosť realizovať sa v záhrade - pestovanie zeleniny, bylín, ovocia, umožňuje im starať sa o domáce zvieratá, pracovať v dielni, čo vzhľadom na ich zdravotné postihnutie pôsobí terapeuticky nielen po psychickej ale aj fyzickej stránke). S odvolaním sa na uvedené sú zistenia pri príprave začleňovania prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA do nového fyzického prostredia premietnuté v návrhu Transformačného plánu schváleného uznesením Zastupiteľstva BSK č. 187/2019 zo dňa 8.11.2019 v časti 5. Nové služby vypustením textu „zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v dvoch bytoch v meste Pezinok s kapacitou 4 prijímateľa (celková kapacita bytov tak predstavuje 8 prijímateľov)“ s tým, že aj týmto prijímateľom bude poskytovanie sociálnej služby zabezpečené vo vhodných novovybudovaných objektoch získaných kúpou (s prípadnou rekonštrukciou) alebo v objektoch získaných nájmom.

Z dôvodu zmien Transformačného plánu v súlade s jeho ostatným znením tak, ako bol schválený uznesením Z BSK č. 187/2019 dňa 08.11.2019 sú byty v Pezinku pre Bratislavský samosprávny kraj majetkom, ktorý samosprávny kraj nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a ktorý neslúži a ani sa nepredpokladá, že v budúcnosti bude slúžiť samosprávnemu kraju na zabezpečovanie plnenia jeho úloh.

Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 215/2019 zo dňa 13.12.2019 boli byty v Pezinku vyhlásené za prebytočný majetok a bol schválený zámer ich predaja.

Vzhľadom na to, že najoptimálnejším spôsobom predaja sa javil predaj prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá bude byty nepretržite počas dlhšej doby (oproti dobe vyhlásenia OVS) ponúkať záujemcom o kúpu bytu uzatvoril Bratislavský samosprávny kraj so spoločnosťou Karpatský ateliér s.r.o., ktorá je autorom projektu bytového domu Silvanium II. dňa 13.02.2020 (účinná od 15.02.2020) sprostredkovateľskú zmluvu na predaj bytov v Pezinku, ktorá je **bezodplatná**, províziu kupujúci hradí priamo sprostredkovateľovi vo výške 2,5 % z ceny predaja.

Navrhovaná predajná cena sa v súlade so zámerom predaja bytov schváleným

v Zastupiteľstve BSK v ponuke spoločnosti Karpatský ateliér s.r.o. pohybovala pri byte č. 44 v rozmedzí 152.000 – 156.000,-€ a pri byte č. 66 v rozmedzí 154.000 - 158.000,-€.

Spoločnosť Karpatský ateliér s.r.o. predložila Úradu BSK návrh na uzatvorenie rezervačných zmlúv s dvoma záujemcami o byty, pričom záujemcovia spĺňajú podmienku, že byty nie je možné kupovať cez hypotekárny úver, vzhľadom na zákonnú nemožnosť založiť majetok BSK.

**Prílohy:**

Čiastočný výpis z LV č. 11622

Čiastočný výpis z LV č. 11168

Pôdorys bytu

Uznesenie č. 215/2019