

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

26. júna 2020

Návrh

majetkovoprávneho vysporiadania časti areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14, k. ú. Nové Mesto, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanoviská komisií

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riadiateľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Viliam Náčiniak
referent právneho oddelenia

Bratislava
jún 2020

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2020

zo dňa 26. 06. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

majetkovoprávne vysporiadanie časti areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14 nasledovným spôsobom:

A.1 Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k stavbe - súp. č. 1899 na Starej Vajnorskej č. 14, situovanej na parcele č. 17063/18, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4024, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III, na ktorej má Bratislavský samosprávny kraj spoluvlastnícky podiel 581/909 (63,92 %), s podielovým spoluvlastníkom stavby súp. č. 1899:

Obchodné meno: **Oberbank Leasing s.r.o.,**
Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
IČO: 35955014

takým spôsobom, že súčasný podielový spoluvlastník stavby súp. č. 1899 (Oberbank Leasing s.r.o.) sa stane výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, a to **za odplatu vo výške 410 000 €**.

A.2 Predaj parcely pod stavbou - č. 17063/18 o výmere 606 m², vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III **za kúpnu cenu 60 000 €** podielovému spoluvlastníkovi stavby súp. č. 1899, ktorá je postavená na predmetnej parcele kupujúcemu:

Obchodné meno: **Oberbank Leasing s.r.o.**
Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
IČO: 35955014

Spoločná úhrada za vysporiadanie podielového spoluvlastníctva a predaj parcely č. 17063/18 spolu predstavuje **sumu vo výške 470 000 €**.

A.3 Zriadenie vecných bremien:

- **Zriadenie vecného bremena v prospech Bratislavského samosprávneho kraja na dobu neurčitú, spočívajúceho v práve užívania 36** dvojlôžkových izieb na 3. a 4. nadzemnom podlaží budovy (vrátane užívania schodísk, výťahu a prístupu k spoločným priestorom na iných podlažiach) pre účely ubytovania ním určených osôb s garantovanou cenou mesačnej úhrady za izbu v maximálnej výške 200 € + energie pri ubytovaní dvoch osôb. Oberbank Leasing s.r.o. bude povinný zrekonštruovať a poskytnúť tieto priestory na ubytovanie do 1 roka od vydania stavebného povolenia, pričom v prípade pokračovania rekonštrukcie na iných podlažiach musí zabezpečiť možnosť riadneho užívania izieb. Oprávnený z vecného bremena musí záujem o ich využitie pre účely ubytovania ním určených osôb oznámiť povinnému z vecného bremena. Pokiaľ nebude izba využívaná, má povinný z vecného bremena právo

ubytovať iné, ním určené osoby s tým, že pokiaľ o jej využitie požiada oprávnený z vecného bremena, povinný z vecného bremena musí do 40 dní zabezpečiť jej uvoľnenie pre účely ubytovania osôb určených oprávneným z vecného bremena.

- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem v prospech vlastníka stavby súp. č. 11725 na parcele č. 17063/11** (športová hala) spočívajúceho v práve napojenia tejto stavby na kanalizáciu v areáli - Vetvu B, ktorá odvádza splaškovú a dažďovú vodu z budovy SOU a športovej haly nachádzajúcej sa na parc. č. 17063/11, k. ú. Nové Mesto. Vedie cez parc. č. 17063/22, 17063/33 a 17063/15, v k. ú. Nové Mesto, kde sa napája na kanalizáciu mimo areálu.
- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem v prospech vlastníka stavby súp. č. 1899 na parcele č. 17063/19** (dielňa), spočívajúceho v práve napojenia tejto stavby na kanalizáciu v areáli – Vetvu D, ktorá odvádza splaškovú a dažďovú vodu z objektu. Vedie cez parc. č. 17063/6 a parc. č. 17063/33, kde sa napája na vetvu B.
- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem v prospech podielového spoluvlastníka podielu 4029/10000 na stavbe dielni - súp. č. 1899** na Starej Vajnorskej č. 14, situovanej na **parcele č. 17063/21** a **stavbe pomocných prevádzok (bez súpisného čísla) situovanej na parcele č. 17063/10**, obe vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 2921, v k. ú. Nové Mesto, spočívajúceho v práve napojenia týchto stavieb na kanalizáciu v areáli – Vetvu D, ktorá odvádza splaškovú a dažďovú vodu z dielni a pomocných prevádzok. Vedie cez parc. č. 17063/6 a parc. č. 17063/33, kde sa napája na vetvu B.
- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem na parcele č. 17063/6**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 5806 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 6448, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III **v prospech vlastníka parcely č. 17063/33**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1953 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez parc. č. 17063/6 na parc. č. 17063/33.
- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem na parcele č. 17063/22**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 4374 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III **v prospech vlastníka parcely č. 17063/18**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 606 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez parc. č. 17063/22 na parc. č. 17063/18.
- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem na parcele č. 17063/6**, zastavané plochy a nádvorcia, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 6448, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III, v rozsahu dielu 1 stanovenom geometrickým plánom č. 98/2019 zo dňa 20.8.2019, vyhotoveného Ing. Ondrejom Paulikom, **v prospech vlastníka parcely č. 17063/19**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 948 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami z verejnej komunikácie Stará Vajnorská na parcelu č. 17063/19.

- **Zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem na parcele č. 17063/33**, zastavané plochy a nádvorí, **vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III v rozsahu dielu 2 stanovenom geometrickým plánom č. 98/2019 zo dňa 20.8.2019, vyhotoveného Ing. Ondrejom Paulikom, **v prospech vlastníka parcely č. 17063/15**, zastavané plochy a nádvorí o výmere 6760 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 6448, v k. ú. Nové Mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami z parcely č. 17063/27 na parcelu č. 17063/15.

A.4 Uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosti:

- **spoluvlastnícky podiel k stavbe dielní - súp. č. 1899** na Starej Vajnorskej č. 14, situovanej na **parcele č. 17063/21** a **stavbe pomocných prevádzok (bez súpisného čísla) situovanej na parcele č. 17063/10**, obe vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 2921, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III, na ktorých má Bratislavský samosprávny kraj spoluvlastnícky podiel 4029/10000, čo predstavuje 40,29 %,
- **parcely č. 17063/21** zastavané plochy a nádvorí o rozlohe 602 m², vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III,
- **budova dielní - súp. č. 1899** na Starej Vajnorskej č. 14, **ako prípad hodný osobitného zreteľa**, situovaná na parcele č. 17063/19, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III,
- **parcely č. 17063/19** zastavané plochy a nádvorí o rozlohe 948 m², **ako prípad hodný osobitného zreteľa**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III,

so zohľadnením predkupného práva spoluvlastníka ATC spol. s r. o. Bratislava, Stará Vajnorská cesta 16, Bratislava, IČO: 17334918, na základe ktorej budúci kupujúci uzatvorí kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti **najneskôr do 5 rokov** za cenu minimálne vo výške ceny určenej znaleckým posudkom, aktualizovaným k termínu kúpy, budúcemu kupujúcemu:

Obchodné meno: Oberbank Leasing s.r.o.
 Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
 IČO: 35955014

A.5 Nájom nehnuteľností v areáli bývalého SOU ako prípad hodný osobitného zreteľa:

- **časť parcely č. 17063/22** zastavané plochy a nádvorí, **v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava,
- **časť parcely č. 17063/33** zastavané plochy a nádvorí, **v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III,

nájomcovi:

Obchodné meno: Oberbank Leasing s.r.o.
Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
IČO: 35955014

za podmienok:

- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 25 rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- nájomné: 1 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- pozemky budú môcť byť využité výlučne pre vybudovanie športovísk, detského ihriska, prípadne vytvorenia zelených plôch s lavičkami ako odpočinkovej zóny, ktoré je nájomca povinný zrealizovať do 1 roka od vydania stavebného povolenia,
- nájomca sa zaviazá existujúce zelené plochy zachovať a zveľadiť v podobe novej výsadby zelene a osadenia lavičiek a tieto počas celej doby nájmu udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.

A.6 Nájom nehnuteľností v areáli bývalého SOU ako prípad hodný osobitného zreteľa:

- **parcela č. 17063/17** zastavané plochy a nádvoría **v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava,
- **časť parcely č. 17063/22** zastavané plochy a nádvoría, **v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava,
- **časť parcely č. 17063/33** zastavané plochy a nádvoría, **v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne**, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III,
- **parcela č. 17063/34** zastavané plochy a nádvoría o rozlohe 61 m², vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III,

nájomcovi:

Obchodné meno: ŠKST BRATISLAVA, s.r.o.
Sídlo: Zohorská 29, Lozorno, 900 55
IČO: 36664782

za podmienok:

- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 3.12.2034 s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- nájomné: 1 € / rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- súčasná parcela č. 17063/17 je v súčasnosti spevnená plocha a nájomca ju bude využívať pre účely parkovania návštevníkov športovej haly,
- časť parcely č. 17063/33 a parcela č. 17063/34 budú môcť byť využité výlučne pre vybudovanie športovísk, detského ihriska, prípadne vytvorenia zelených plôch ako odpočinkovej zóny, ktoré je nájomca povinný zrealizovať do 1 roka od vydania stavebného povolenia v prípade, že je pre realizáciu stavby potrebné, inak do 1 roka odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy v predpokladanom rozsahu minimálne 100 000 €,

- nájomca na vlastné náklady vybuduje prípojky vody, plynu a elektriny do objektu športovej haly na parcele č. 17063/11 s tým, že siete budú vedené po prenajatej parcele (v zmysle priloženého orientačného nákresu) a ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy budú bezodplatne prevedené do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja.

A.7 Podmienky pre A.1 až A.6:

- kupujúci a nájomcovia podpíšu zmluvy uvedené v bodoch A.1 až A.6 do 90 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak ich v tejto lehote nepodpíšu, uznesenie stráca platnosť,
- návrh na vklad do katastra nehnuteľností podáva výlučne Bratislavský samosprávny kraj, a to až po pripísaní odplaty podľa bodu A.1 a A.2 na jeho bankový účet,
- podielový spoluvlastník / kupujúci uhradí celú odplatu podľa bodu A.1 a A.2 do 30 dní od účinnosti zmluvy,
- akékoľvek vzniknuté správne / administratívne poplatky znáša kupujúci/nájomca.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť všetky právne úkony spojené s majetkovoprávnym vysporiadaním nehnuteľného majetku špecifikovanými v časti A tohto uznesenia.

T: v zmysle textu

Dôvodová správa

Nehnutelnosti, ktoré sú predmetom predkladaného materiálu, sú súčasťou bývalého areálu Stredného odborného učilišťa stavebného a v súčasnosti sú v správe Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej iba BSK).

BSK je na liste vlastníctva vedený ako spoluvlastník budovy SOU na p. č. 17063/18 a vlastní podiel vo výške 581/909 (63,92 %), pričom zvyšný podiel 328/909 je vo vlastníctve spol. Oberbank Leasing s.r.o. Pozemok pod budovou je vo výlučnom vlastníctve BSK.

Po odchode pôvodného nájomcu a neúspešnej obchodnej verejnej súťaži na prenájom – ďalej iba OVS (víťaz súťaže neuzatvoril nájomnú zmluvu) je od februára 2019 budova nevyužívaná a všetky náklady na jej prevádzku hradí BSK z vlastných prostriedkov v rozsahu cca 50 000 € ročne pozostávajúcej z nákladov stráženie budovy 28 000 €/rok, elektrická energia 4 000 €/rok, vodné stočné 3 000 €/rok, kúrenie 15 000 €/rok. V najbližšom období bude potrebné vykonať revízie elektroinštalácie, kotolne a výťahu, pričom tieto sú v nevyhovujúcom stave.

V minulosti bola snaha o predaj všetkých nehnuteľností tvoriacich areál bývalého SOU formou obchodných verejných súťaží vyhlasovaných v rokoch 2010 a 2011. Potencionálnych záujemcov odrádzala skutočnosť, že budovy nie sú majetkovoprávne vysporiadané a dokonca ani stavebnotechnický stav nezodpovedá právnomu – využívané priestory v susediacich budovách do seba navzájom zasahujú.

V apríli 2019 odkúpila spoločnosť Oberbank Leasing s.r.o. (spoločnosť sprostredkúva finančný leasing pre spol. Zipp office park s. r. o.) od pôvodného vlastníka susednú budovu (od spol. STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o – právny nástupca ZIPP Bratislava spol. s r.o.), okolité pozemky a zároveň aj spoluvlastnícky podiel na budove, ktorú má v podielovom spoluvlastníctve aj BSK.

Spol. Zipp office park s. r. o. sa na BSK obrátila s návrhom, že by spoluvlastnícky podiel, ako aj pozemok pod budovou odkúpili prostredníctvom spoločnosti Oberbank Leasing s.r.o. (poskytovateľ finančného leasingu), čím by došlo k vysporiadaniu spoluvlastníckych vzťahov.

Z uvedeného dôvodu bol na komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja v septembri 2019 predložený návrh materiálu na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva. Zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov obsahuje v § 9a ods. 8 písm. c) výnimku, kedy sa pri realizácii predkupného práva spoluvlastníka nehnuteľnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka pri prevode majetku vyššieho územného celku nepoužijú ustanovenia odsekov 1 až 7, čo znamená, že v takomto prípade sa nemusí vykonávať obchodná verejná súťaž a nie je ani potrebné schvaľovať prevod spoluvlastníkovi ako prípad hodný osobitného zreteľa. Materiál bol prerokovaný v komisii školstva, športu a mládeže, komisii majetku, investícií a verejného obstarávania a finančnej komisii. Komisia školstva, športu a mládeže uvítala možnosť speňaženia dlhodobu nevyužívaného školského objektu, pričom s návrhom na predaj súhlasila aj komisia majetku, investícií a verejného obstarávania. Na finančnej komisii boli diskutované finančné podmienky majetkovoprávneho vysporiadania.

Na základe podnetu poslancov boli vyvolané rokovania so zástupcami spoluvlastníka stavby a ŠKST BRATISLAVA s.r.o., ktorý je dlhodobým nájomcom susediacej športovej haly vo vlastníctve BSK.

Zipp office park s. r. o., ako leasingový nájomca nehnuteľnosti – stavby súpisné č. 1899 na parcele č. 17063/7, má v pláne komplexnú rekonštrukciu budovy. Išlo by o 8 podlažný hotelový a ubytovací komplex s názvom „Garden park“. V prípade, že by BSK svoj spoluvlastnícky podiel Oberbank Leasing s.r.o. odpredal, zaviazali by sa BSK poskytnúť 2 poschodia s 36 kompletne zariadenými dvojposteľovými izbami na 3. a 4. nadzemnom podlaží. Riešením by bolo zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve užívania 36 dvojlôžkových izieb

(vrátane užívania schodíšť, výťahu a prístupu k spoločným priestorom na iných podlažiach) pre účely ubytovania ním určených osôb s garantovanou cenou mesačného nájmu za izbu v maximálnej výške 200 € + energie pri ubytovaní dvoch osôb. Oberbank Leasing s.r.o. bude povinný zrekonštruovať a poskytnúť tieto priestory na ubytovanie do 1 roku od účinnosti zmluvy, pričom v prípade pokračovania stavby na iných podlažiach musí zabezpečiť voľný vstup do uvedených priestorov.

Kúpna cena/výška odplaty za spoluvlastnícky podiel vychádza zo znaleckého posudku č. 165/2019, vyhotoveného Ing. Otom Pisoňom.

Spoluvlastník má záujem aj o prenájom pozemkov okolo a pred budovou, ktoré by sa v prípade symbolického prenájmu na 25 rokov zaviazal revitalizovať.

Vzhľadom na to, že zámerom BSK je predať nevyužívané a schátrané nehnuteľnosti, ktoré zaťažujú rozpočet, bol spoluvlastníkovi navrhnutý aj odpredaj ďalších nehnuteľností v areáli:

- **budova dielni - súp. č. 1899** spolu s **parcelou č. 17063/19**, na ktorej sú dielne postavené,
- **spoluvlastnícky podiel k stavbe dielni - súp. č. 1899** situovanej na **parcele č. 17063/21** a **stavbe pomocných prevádzok (bez súpisného čísla) situovanej na parcele č. 17063/10**, na ktorých má Bratislavský samosprávny kraj spoluvlastnícky podiel 4029/10000, čo predstavuje 40,29 %,
- **parcelu pod budovou dielni - č. 17063/21**, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.

Uvedené by sa realizovalo uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej by sa zaviazali nehnuteľnosti odkúpiť do 5 rokov za cenu podľa znaleckého posudku, ktorý bude vypracovaný v danom čase.

ŠKST BRATISLAVA s.r.o. (nájomca športovej haly) prejavil záujem o prenájom pozemkov, ktoré tvoria príjazdovú cestu k športovej hale, ako aj o pozemky, ktoré s ňou priamo susedia. Účelom by bolo skultivovanie okolia a vybudovanie nových športovísk v susedstve športovej haly. Nájomná zmluva by sa uzatvorila za symbolické nájomné na dobu určitú korešpondujúcu s dobou nájmu telocvične (do 3.12.2034) s povinnosťou starostlivosti o nehnuteľnosti a podmienkou využitia na vybudovanie športovísk a zelených plôch.

Všetky stanovené podmienky sa budú po právnej stránke riešiť formou zriadenia vecných bremien tam, kde to zákon umožňuje, resp. zmluvnými pokutami a inými sankciami v ostatných prípadoch.

Obe zainteresované spoločnosti, t. j. Oberbank Leasing s.r.o. ako podielový spoluvlastníka a ŠKST Bratislava s.r.o. ako nájomca športovej haly v rámci rokovaní s Úradom BSK deklarovali spoločný záujem na usporiadaní vzájomných vzťahov tak, ako to je v tomto materiáli navrhnuté.

S Hlavným mesto SR Bratislava prebehla aj komunikácia v zmysle možného využitia budovy bývalého SOU mestom pre potreby nájomného bývania, prípadne ako náhradných bytov pre osoby, ktoré v súčasnosti bývajú v reštitučných bytoch. Takýto návrh bol prezentovaný aj na zasadnutí mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sa uskutočnilo 21.11.2019. K veci sa vyjadrila námestníčka primátora, pani Ing. arch. Lucia Štasselová, ktorá uviedla, že hlavné mesto v súčasnosti o objekt nemá záujem, a to z dôvodov finančných, ako aj nevyhovujúcej lokality, ktorá je určená pre služby a nie ako obytná zóna.

Dňa 13.12.2019 schválilo Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja zámer majetkovoprávneho vysporiadania časti areálu bývalého SOU na Starej Vajnorskej č. 14, pričom uznesením zaviazalo riaditeľku Úradu BSK zabezpečiť prípravu materiálu, ktorého predmetom bude majetkovoprávne vysporiadanie predmetného areálu. Vychádzajúc z podmienok v predmetnom uznesení Vám predkladáme tento materiál na schválenie.

Vyjadrenie k písomnej žiadosti spoločnosti DIMSUM s.r.o.:

V nadväznosti na list od spoločnosti DIMSUM s.r.o., ktorý bol dňa 26.05.2020 doručený do podateľne BSK a následne zaslaný niektorým poslancom Zastupiteľstva BSK na mailové adresy, poskytujeme nasledovné vyjadrenie, s chronológiou komunikácie s uvedenou spoločnosťou.

Dňa 12.12.2019 (deň pred konaním Zastupiteľstva BSK) bola na BSK doručená žiadosť o odkúpenie časti nehnuteľností v areáli na Starej Vajnorskej ulici. Ešte v ten istý deň sme mailom požiadali pána Zemana (žiadateľa) o zaslanie telefónneho čísla, aby bolo možné dohodnúť osobné stretnutie. Poskytnuté telefónne číslo patrilo inej osobe, čo sme zistili až po opakovaných neúspešných telefonátoch a následnej opätovnej mailovej žiadosti o zaslanie kontaktu (20.12.2019). Z dôvodu nadchádzajúcich sviatkov bolo dohodnuté, že stretnutie sa uskutoční na nový rok.

V zmysle dohody sa 13.01.2020 uskutočnilo na Úrade BSK rokovanie s právnym zástupcom pána Zemana (jeho klient bol dlhodobo odcestovaný), ktorý nám tlmočil požiadavku na odkúpenie budovy bývalej SOU a prislúchajúcich pozemkov (ponuka neriešila ďalšie nehnuteľnosti). Keďže bol prejavovaný záujem o osobnú obhliadku, nehnuteľnosti sme osobne sprístupnili dňa 17.01.2020. Na oboch stretnutiach sme poukázali na skutočnosť, že Zastupiteľstvo BSK prijalo dňa 13.12.2019 uznesenie, ktorým schválilo zámer majetkovoprávneho vysporiadania predmetného areálu ako celku. Tento zámer predstavuje komplexné riešenie vlastníckych vzťahov, vrátane zmluvy o budúcej zmluve na ďalšie nehnuteľnosti, ako aj zriadenie vecných bremien, ktoré umožnia prístup cez parcely a napojenie na kanalizačnú sieť, ktoré nie sú v našom vlastníctve. Zámer vysporiadania areálu tak predstavuje riešenie širších vzťahov medzi BSK, spoluvlastníkom budovy a nájomcom športovej haly, ktorá je v našom vlastníctve a zároveň je návrhom riešenia potreby samosprávneho kraja na zabezpečenie ubytovacích kapacít pre zamestnancov školských zariadení v jeho zriaďovacej pôsobnosti (spôsobom zriadenia vecného bremena na dvoch poschodiach budovy, ktoré budú k dispozícii pre ubytovanie nami určených osôb).

Na oboch stretnutiach sme upozornili na skutočnosť, že z delimitácie, ktorá prebiehala v roku 2001 sa nezachovala projektová dokumentácia budovy, ani dokumenty, ktoré by po právnej stránke upravovali spôsob užívania budovy spoluvlastníkmi. Vychádzalo sa iba z faktického stavu užívania. Na základe mailovej žiadosti spol. DIMSUM sme im zaslali dostupnú dokumentáciu, avšak nedostali sme žiadnu odozvu, ani žiadosť o doplnenie, prípadne požiadavku na vysvetlenie.

Reakciu sme dostali do podateľne až 25.2.2020, t.j. 3 dni pred plánovaným konaním Zastupiteľstva BSK (na toto zastupiteľstvo nebol materiál nakoniec predložený).

Na tento list sme odpovedali listom z 6.3.2020, s tým, že ponuka predstavuje pre BSK iba čiastkové riešenie súčasnej situácie. Vzhľadom na to, že sme uznesením zaviazaní k predloženiu komplexného riešenia, ktoré okrem predaja spoluvlastníckeho podielu zahŕňa aj ďalšie úkony, Zastupiteľstvu BSK predložíme materiál v takom rozsahu, ako bol určený v schválenom zámere. List sme poslali na adresu uvedenú v žiadosti, ktorá zodpovedá aj sídlu spoločnosti v obchodnom registri. Pošta vrátila list s poznámkou „adresát neznámy“.

Dňa 26.5.2020 nám bola do podateľne doručená prakticky totožná žiadosť, opäť iba niekoľko dní pred konaním Zastupiteľstva BSK, a to aj napriek tomu, že požadované informácie boli už na oboch predchádzajúcich stretnutiach vysvetlené a odprezentované zástupcom spoločnosti.

Na základe tejto žiadosti sa na Úrade BSK uskutočnilo dňa 09.06.2020 stretnutie s pánom Zemanom a jeho právnym zástupcom, na ktorom bol opätovne vysvetlené, že z delimitácie, ktorá prebiehala v roku 2001 sa nezachovala projektová dokumentácia budovy, ani dokumenty, ktoré by po právnej stránke upravovali spôsob užívania budovy spoluvlastníkmi.

Zároveň boli upovedomení, že vzhľadom na to, že sme uznesením zaviazaní k predloženiu komplexného riešenia, ktoré okrem predaja spoluvlastníckeho podielu zahŕňa aj ďalšie úkony, Zastupiteľstvu BSK predložíme materiál v takom rozsahu, ako bol určený v schválenom zámere.

Opätovne sme uviedli, že v prípade potreby zodpovedať ďalšie otázky budeme k dispozícii, avšak nimi požadované doklady k dispozícii nemáme. Túto skutočnosť zobrali na vedomie a uviedli, že sa poradia a v najbližšej dobe sa k veci písomne vyjadria.

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod: Návrh majetkovoprávneho vysporiadania časti areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14, k. ú. Nové Mesto, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Finančná komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 5 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 10 Za 8 Proti 0 Zdržal 2 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia ŽP, RR a ÚP odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	KEZRSaCR po prerokovaní materiálu odporúča Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja prerokovať materiál v predloženej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie predložený materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať na zastupiteľstve BSK.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 4 Za 2 Proti 1 Zdržal 1 Nehlasoval 0		