

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

26. júna 2020

Návrh

**na predaj bytu č. 44, na ul. Silvánová 35, Pezinok z dôvodu hodného
osobitného zreteľa**

Materiál predkladá:

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

Materiál obsahuje:

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

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
jún 2020

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:

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

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 z dôvodu hodného osobitného zreteľa prostredníctvom realitnej kancelárie.

Zdôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa:

Konkrétne dôvody hodného osobitného zreteľa zákon nedefinuje. V súlade s Metodickým usmernením pre VÚC pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve vyšších územných celkov podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku VÚC zo dňa 28.06.2010, ktoré vypracovalo a samosprávnym krajom zaslalo Ministerstvo financií SR vyplýva, že keďže zákon o majetku VÚC nekonkretizuje prípady hodného osobitného zreteľa, jedinou podmienkou je rozhodnutie

3/5 väčšiny prítomných poslancov zastupiteľstva VÚC. Účelom tejto úpravy je umožniť vyšším územným celkom reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Ako prípady hodné osobitného zreteľa by mali byť posudzované najmä prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku VÚC, napríklad zo sociálnych, alebo verejnoprospešných dôvodov, alebo by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku.

Vzhľadom na špecifickosť predaja bytov, potrebu dlhodobej ponuky bytov v realitnom prostredí, potrebu znalosti realitného trhu aj stavu bytového domu a bytov sa Úradu BSK sa javí ako najoptimálnejšia forma predaja predaj prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá bude byty nepretržite počas dlhšej doby (oproti dobe vyhlásenia OVS) ponúkať záujemcom o kúpu bytu. Preto 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.

P. █████ zložil zálohu na byt č. 44 vo výške 2.000,- € dňa 04.06.2020.

Materiál bol prerokovaný vo všetkých komisiách Zastupiteľstva BSK v dňoch 08.-10.06.2020.

Prílohy:

Čiastočný výpis z LV č. 11168

Pôdorys bytu s fotografiami

Uznesenie č. 215/2019

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „na predaj bytu č. 44, na ul. Silvánová 35, Pezinok z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 6 Za 5 Proti 1 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť uvedený materiál	Prítomní 9 Za 8 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 10 Za 7 Proti 0 Zdržal 3 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať materiál v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 3 Proti 0 Zdržal 2 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať na rokovaní Z 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 1 Proti 3 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Pozn. uznesenie nebolo v predložennom znení prijaté	