

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**na schválenie kúpy národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure
do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja**

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, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Veronika Václaviková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
august 2020

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2020

zo dňa 11. 09. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

kúpu národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure, a to stavby „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísanej na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za kúpnu cenu vo výške 9 500,- EUR určenej znaleckým posudkom č. 43/2020, vypracovaným Ing. Marínou Majerčákovou, PhD., a za nasledovných podmienok:

- a) Bratislavský samosprávny kraj zabezpečí rekonštrukciu NKP synagóga v lehote a podľa podmienok určených príslušným stavebným úradom a Krajským pamiatkovým úradom Bratislava (ďalej len „KPÚ“);
- b) lehoty určené Mestom Svätý Jur ako príslušným stavebným úradom na vykonanie nevyhnutných opráv, v konaní č. SÚ/OZN/4985/13/2020-Po, budú v prípade, ak stavebný úrad uzná právne nástupníctvo a záväznosť prebiehajúceho konania voči novému vlastníkovi, predĺžené najmenej o dva kalendárne roky. Ak stavebný úrad začne nové konanie o nevyhnutných úpravách na stavbe z dôvodu zmeny vlastníckych vzťahov, uloží Bratislavskému samosprávne kraju ako novému vlastníkovi lehotu na vykonanie úprav v trvaní najmenej dvoch kalendárnych rokov;
- c) lehoty určené KPÚ správcovi NKP synagóga rozhodnutím č. KPUBA-2020/5033-8/40602/AUG zo dňa 03. 06. 2020 budú v prípade, ak KPÚ uzná právne nástupníctvo a záväznosť vydaného rozhodnutia voči novému vlastníkovi NKP synagóga, predĺžené najmenej o dva kalendárne roky. Ak KPÚ začne nové konanie uložení opatrení a vykonaní zabezpečovacích prác z dôvodu zmeny vlastníckych vzťahov, uloží Bratislavskému samosprávne kraju ako novému vlastníkovi lehotu na vykonanie opatrení v trvaní najmenej dvoch kalendárnych rokov;
- d) majetkovoprávne vysporiadanie parc. č. 350/4 v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok formou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, alternatívne formou zriadenia vecného bremena – práva stavby na tomto pozemku v prospech vlastníka stavby NKP synagóga, a to v lehote do podania žiadosti o vydanie príslušného rozhodnutia stavebného úradu na činnosti podľa písm. a), b) a c) tohto uznesenia, najneskôr však do 1 roku od nadobudnutia vlastníckeho práva k NKP synagóga;
- e) majetkovoprávne vysporiadanie parc. č. 350/3, 350/5 a časti parc. č. 350/1 v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok formou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, alternatívne formou zriadenia vecného bremena – práva prechodu a prejazdu osobnými, nákladnými vozidlami a stavebnými mechanizmami cez tieto pozemky v prospech vlastníka stavby synagógy, a to v lehote do podania žiadosti o vydanie príslušného rozhodnutia stavebného úradu na činnosti podľa písm. a), b) a c) tohto uznesenia, najneskôr však do 1 roku od nadobudnutia vlastníckeho práva k NKP synagóga;

- f) Bratislavský samosprávny kraj pri ďalšom využití a prevádzke NKP synagóga neumožní v NKP synagóga aktivity, ktoré by sa priečili dobrým mravom.

Podmienky uvedené pod písm. a) až e) tejto časti uznesenia sú rozvázovacou podmienkou platnosti zmluvy a teda sú podmienkami, pri ktorých nesplnenie aspoň jednej z nich bude mať za následok zánik kúpnej zmluvy a prechod vlastníckeho práva k predmetu kúpy späť na Slovenskú republiku.

B u k l a d á

B.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť úkony spojené s prevodom vlastníckeho práva k NKP synagóga

Termín: do 60 dní od schválenia uznesenia

B.2 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť úkony spojené so zriadením vecných bremien in rem podľa časti A uznesenia

Termín: v zmysle textu časti A. uznesenia

B.3 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť podpis zmlúv o zriadení vecných bremien podľa časti A uznesenia

Termín: v zmysle textu časti A. uznesenia

C s p l n o m o c ň u j e

predsedu Bratislavského samosprávneho kraja na uzatvorenie zmluvy o spätnom prevode vlastníckeho práva k stavbe „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísanej na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za cenu vo výške 9 500,- EUR v prípade, ak to bude potrebné pre zápis zmeny vlastníckeho práva z dôvodu zániku kúpnej zmluvy podľa časti A tohto uznesenia.

Dôvodová správa

Rozhodnutím Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR zo dňa 11. 01. 2016 boli nasledovné nehnuteľnosti vyhlásené za národné kultúrne pamiatky:

- stavba „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavená na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísaná na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok,
- pozemok pod stavbou parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaný na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok.

Ako sa uvádza v rozhodnutí o určení synagógy za NKP, synagóga je jedinou nehnuteľnou pamiatkou na židovskú komunitu vo Svätom Jure, ktorej kontinuálne osídlenie a inštitúcie v meste dokladá archivár Svätého Jura od 20-tych rokov 18. storočia do roku 1942. Synagóga, založená v roku 1791 na pozemku bývalej Jesenákovej kúrie číslo 162, zvanej aj Edelhof (Panský dvor), sem bola presťahovaná z „mestského domu na rohu“. Židia užívali Edelhof ako nájomníci mesta od roku 1869, v ktorom ho nadobudli do vlastníctva. V roku 1876 svätajurská ortodoxná náboženská cirkev pristúpila k rekonštrukcii synagógy, ktorú rozšírila a obnovila v duchu architektonického historizmu s uplatnením novorománskeho tvaroslovía na fasádach. Vedľa synagógy bol postavený obecný dom, tzv. židovský dom, v ktorom boli byty pre zamestnancov, moderné mikve a veľká učebňa. Zánik synagógy sa datuje rokom 1942.

Budova synagógy je dodnes súčasťou domovej parcely na Pezinskej ul. č. 21, na jej južnom konci pri priestore Jurského potoka. Synagóga v pozdĺžnej osi nadväzuje na južný koniec dvorového krídla obytného domu na susednej parcele. V súčasnosti je identifikovateľný východný a južný múr staršej budovy, ktorého murivo je kamenné, včlenené do súčasného objektu synagógy, budovanej z tehly. Pôvodná, dvojpodlažná, hmota objektu bola počas rekonštrukcie rozšírená o trakt synagogálnej lode, prídanie rizalitu a predsieni na západnej strane a celá hmota bola zvýšená o jednu úroveň a zastrešená sústavou striech. Okrem uvedeného boli počas rekonštrukcie v 19. storočí vykonané aj ďalšie stavebné úpravy, ktorými celá budova dostala novú, historizujúcu, podobu fasád s použitím novorománskeho tvaroslovía pri stvárnení okien.

V súčasnosti si budova zachováva integrovaný stav celku, pôvodnú dispozíciu, rozvrh a tvary otvorov na fasádach. Ucelene je zachované najmä hmotovo-priestorové riešenie a dispozícia budovy, základné architektonické riešenie, vrátane umelecko-remeselných a výtvarných prvkov a detailov, viažucich sa k pôvodnej funkcii a architektúre synagógy. Objekt je nositeľom súboru pamiatkových hodnôt, najmä urbanistických, historických a spoločenských, ako aj architektonických.

Synagóga, ktorá patrí medzi osem (8) zachovaných synagóg v Bratislavskom kraji a ktorá predstavuje jednu z mála zachovaných synagóg na území Slovenska pôvodom starších ako z 19. storočia, svojím situovaním a pamiatkovými hodnotami v spojení so spoločenskými záujmami na zachovaní veci predstavuje národnú kultúrnu pamiatku.

Právnym predchodcom súčasného vlastníka bola fyzická osoba, Anna Baloghová, ktorá mala riadne zabezpečovať starostlivosť o synagógu vzhľadom na jej status ako národnej kultúrnej pamiatky. Vzhľadom na skutočnosť, že budova značne chátrala, ako aj na základe zistení štátneho stavebného dohľadu, začalo Mesto Svätý Jur ako príslušný stavebný úrad konanie o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti. Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ“) vydal v prebiehajúcom správnom konaní vedenom stavebným úradom záväzné stanovisko č. K PUBA-2018/17015-5/79616/HAB to dňa 05. 10. 2018, ktorým určil vlastníčke lehotu na vykonanie nápravy z dôvodu potreby urýchleného zabezpečenia nevyhovujúceho stavu objektu. Vzhľadom na to, že vlastníčka uložené povinnosti nespĺnila napriek výzvam stavebného úradu a KPÚ, naďalej dochádzalo k devastácii objektu. KPÚ preto začal konanie

o opatreniach na nápravu podľa § 31 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Výsledkom konania bolo vydanie rozhodnutia KPÚ č. KPUBA-2019/6005-7/36710/HAB zo dňa 10. 06. 2019, ktorým KPÚ nariadil vlastníčke zabezpečiť vypracovanie odborného statického návrhu na zabezpečenie objektu pred atmosférickými vplyvmi. Rozhodnutie KPÚ nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu úmrtia vlastníčky.

Na základe uznesenia o dedičstve, č. k. 4D/237/2019-50, Dnot 212/2019, nadobudla vlastníctvo NKP synagóga Slovenská republika. Správcom synagógy je Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ďalej len „správca“).

S ohľadom na akútnosť stavu objektu a na zmenu vo vlastníctve NKP synagóga, KPÚ začal správne konanie o náprave stavu ohrozujúceho zachovanie pamiatkových hodnôt. V súlade s ustanovením § 31 pamiatkového zákona KPÚ rozhodnutím č. KPUBA-2020/5033-8/40602/AUG zo dňa 03. 06. 2020 uložil správcovi NKP synagóga vykonať opatrenia spočívajúce v zabezpečení objektu proti atmosférickým vplyvom. Za týmto účelom bolo správcovi uložené zabezpečiť spracovanie odborného statického návrhu, ktorého predmetom má byť prípadný návrh na odstránenie častí alebo celku krovu (okrem už zrúteného krovu nad rizalitom so západnou predsieňou a strešného plášťa nad severovýchodným nárožím strechy hlavnej lode synagógy), ak statik vylúči opravu krovu. Odborný statický návrh mal ďalej obsahovať návrh etapizácie prác zabezpečenia objektu proti atmosférickým vplyvom so zachovaním predpokladov pre koncepčnú pamiatkovú obnovu originálnej budovy. Návrh má byť prerokovaný s KPÚ a predložený v lehote najneskôr do 30. 09. 2020. Zabezpečovacie práce majú byť zrealizované najneskôr do 30. 11. 2020.

KPÚ v rozhodnutí upozorňuje, že neriešením stavu nefunkčnej strechy smeruje k zániku národnej kultúrnej pamiatky ako celku.

V dôsledku zmeny právnych a skutkových okolností Mesto Svätý Jur začalo konanie o nevyhnutných úpravách na nehnuteľnosti v súlade s ustanovením § 117 v nadväznosti na § 87 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), čo oznámilo správcovi podaním č. SÚ/OZN/4985/13/2020-Po zo dňa 23. 02. 2020. Zároveň stavebný úrad vyzval vlastníka nehnuteľnosti, aby v termíne do 60 dní predložil odborný statický návrh v súlade s ustanovením § 43d stavebného zákona.

Podľa čl. 44 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov je každý povinný chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo.

Podľa čl. 3 ods. 1 Deklarácie Národnej rady Slovenskej republiky o ochrane kultúrneho dedičstva, schválenej uznesením č. 91/2001 Z. z. (ďalej len „Deklarácia“) ochrana kultúrneho dedičstva je verejným záujmom a vykonáva sa na základe rešpektovania individuálnych práv a slobôd občanov.

Podľa čl. 3 ods. 2 Deklarácie princípy a prostriedky ochrany kultúrneho dedičstva by nemali narušiť iné občianske práva bez zodpovedajúcej kompenzácie podľa príslušných zákonov.

Podľa čl. 3 ods. 3 Deklarácie jednotlivé druhy kultúrneho dedičstva sú predmetom starostlivosti podľa osobitných predpisov.

Podľa čl. 3 ods. 4 Deklarácie podmienky na ochranu kultúrneho dedičstva utvára štát, územná samospráva, príslušné právnické osoby, príslušné fyzické osoby a najmä vlastníci majetku, ktorý je predmetom ochrany. Štát a obce podporujú aktivity občanov, občianskych združení, nadácií a mimovládnych organizácií pri ochrane kultúrneho dedičstva.

V súlade s ustanovením § 4 ods. 1 písm. l) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o samosprávnych krajoch“) samosprávny kraj najmä utvára podmienky na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít a stará sa o ochranu pamiatkového fondu.

Podľa § 13 pamiatkového zákona samosprávny kraj o svojom územnom obvode utvára podmienky na ochranu pamiatkového fondu, vyjadruje sa o návrhoch na vyhlásenie a zrušenie pamiatkových území a spolupracuje s orgánmi štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu pri záchrane, obnove a využívaní kultúrnych pamiatok a pamiatkových území.

Napriek skutočnosti, že ochrana kultúrneho dedičstva predstavuje verejný záujem, nie je primárnou pôsobnosťou aktuálneho správcu.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov prebytočný majetok štátu je správca povinný ponúknuť na prevod správy v registri ponúkaného majetku štátu (ďalej len "register"), a ak je predmetom ponuky nehnuteľná národná kultúrna pamiatka, písomne aj Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky.

Správca zverejnil dňa 13. 07. 2020 na webovom sídle www.ropk.sk, v registri ponúkaného majetku štátu pod identifikačným číslom 74244, ponuku na prevod správy NKP synagóga. Začiatok lehoty na doručovanie ponúk bol stanovený na deň 14. 07. 2020 a koniec lehoty na deň 12. 08. 2020. V zápisnici z vyhodnotenia ponukového konania zo dňa 14. 08. 2020 správca konštatuje: „Dočasný správca na základe zisteného skutočného stavu konštatuje, že v určenej lehote na doručovanie ponúk, žiaden záujemca z radu štátnych rozpočtových alebo príspevkových organizácií nepredložil ponuku na prevod správy ponúkaného majetku štátu.“ Ponukové konanie tak skončilo neúspešne.

Vzhľadom na citovanú právnu úpravu je jednou z hlavných úloh Bratislavského samosprávneho kraja zachovanie kultúrnych hodnôt na jeho území. Je pravdepodobné, že ak vlastníctvo nehnuteľnosti nadobudne iný než verejnoprávny subjekt, môže dôjsť k jeho kultúrnemu a spoločenskému znehodnoteniu napriek vykonaniu sanácie.

Vzhľadom na originálnu pôsobnosť Bratislavského samosprávneho kraja, zverenú príslušnými ustanoveniami zákona o samosprávnych krajoch a pamiatkového zákona, sa javí ako najvhodnejšie riešenie nadobudnutie vlastníctva NKP synagóga práve krajom. Sanácia a následná rekonštrukcia NKP prispievajú nielen k zachovaniu kultúrneho významu objektu, ale napomôžu aj rozvoju spoločenských hodnôt na príslušnom území. Ďalšie využitie budovy bude možné zahrnúť do stratégie vývoja regiónu a do činností, ktorých cieľom je podpora kultúrneho a historického povedomia v kraji.

Bratislavský samosprávny kraj môže v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, schválených Zastupiteľstvom BSK uznesením č. 174/2019 zo dňa 20. 09. 2019 (ďalej len „Zásady hospodárenia“), ďalej nakladať s predmetom vlastníctva podľa svojho uváženia s prihliadnutím na osobitné postavenie stavby ako na NKP. Po vykonaní nevyhnutných úprav preto môže BSK v budúcnosti stavbu zveriť do správy niektorej z organizácií v svojej zriaďovateľskej pôsobnosti, vysúťažiť ďalšiu rekonštrukciu alebo prevádzku ako koncesiu, prenajať NKP synagógu postupom verejnej obchodnej súťaže alebo zabezpečiť ďalšiu údržbu iným obdobným spôsobom. Je nesporné, že pri nakladaní s NKP synagóga ako vlastníctvom BSK bude možné striktnnejšie určiť podmienky rekonštrukcie, správy a prevádzky budovy pri zachovaní jej kultúrnych a spoločensko-historických hodnôt.

Odbor cestovného ruchu a kultúry a oddelenie správy majetku nemajú námietky k nadobudnutiu vlastníckeho práva k NKP synagóga.

Podľa ustanovenia čl. 10 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia schváleniu Zastupiteľstvom podliehajú prevody nehnuteľného majetku do vlastníctva samosprávneho kraja.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2016/511-3/1974/KIR zo dňa 11. 01. 2016
- rozhodnutie KPÚ č. K PUBA-2020/5033-8/40602/AUG zo dňa 03. 06. 2020
- podanie stavebného úradu č. SÚ/OZN/4985/13/2020-Po zo dňa 23. 03. 2020
- kópie katastrálnej mapy
- list vlastníctva č. 7289
- list vlastníctva č. 701
- znalecký posudok č. 43/2020 zo dňa 09. 07. 2020, vyhotovený Ing. Marínou Majerčákovou, PhD. – kópia
- náhľad na stránku www.ropk.sk v časti pre ponukové konanie NKP synagógy
- zápisnica z vyhodnotenia ponukového konania zo dňa 14. 08. 2020