

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

20. septembra 2024

Návrh

**na schválenie podmienok Obchodnej verejnej súťaže na predaj majetku
v k.ú. Vajnory, vedeného na LV č. 3103 a majetku neevidovaného na LV**

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
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Luboš Majer
vedúci Oddelenia správy majetku

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

Bratislava
September 2024

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**na schválenie podmienok Obchodnej verejnej súťaže na predaj majetku v k.ú.
Vajnory, vedeného na LV č. 3103 a majetku neevidovaného na LV**

Materiál bude prerokovaný v nasledovných/nej komisiách:

Finančná komisia

Komisia dopravy

Komisia zdravotníctva

Komisia 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

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci Právneho oddelenia

Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Luboš Majer

vedúci Oddelenia správy majetku

Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Gabriela Korčáková

referentka Právneho oddelenia

Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Bratislava
september 2024

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. /2024

zo dňa 20. 09. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A v y h l a s u j e z a p r e b y t o č n ý

A.1 nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

a) pozemky a stavby vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 3103, na parcele registra „C“, okres Bratislava III, obec BA - m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory, a to:

pozemky

- Pozemok parc.č. 2167/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 771 m²
- Pozemok parc.č. 2167/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 088 m²
- Pozemok parc.č. 2167/3, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 506 m²
- Pozemok parc.č. 2167/4, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 9 855 m²
- Pozemok parc.č. 2167/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 401 m²
- Pozemok parc.č. 2167/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 621 m²
- Pozemok parc.č. 2167/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 181 m²
- Pozemok parc.č. 2167/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m²
- Pozemok parc.č. 2167/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 565 m²
- Pozemok parc.č. 2167/16, zastavané plochy a nádvoria o výmere 475 m²
- Pozemok parc.č. 2167/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m²
- Pozemok parc.č. 2167/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²,
- Pozemok parc.č. 2167/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 455 m²
- Pozemok parc.č. 2167/20, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²
- Pozemok parc.č. 2167/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m²
- Pozemok parc.č. 2167/53, zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m²
- Pozemok parc.č. 2167/54, zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m²
- Pozemok parc.č. 2167/55, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 319 m²
- Pozemok parc.č. 2167/56, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m²
- Pozemok parc.č. 2167/59, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
- Pozemok parc.č. 2167/61, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 035 m²

stavby

- budova školy a telocvične, súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- budova praktického vyučovania, súpis. č. 10301, situovaná na pozemku parc. č. 2167/1, parc. č. 2167/13 a 2167/14
- budova administratívna, súpis. č. 10302, situovaná na pozemku parc. č. 2167/2
- budova – sklady, súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59

b) stavby neevidované v KN

- spevnené plochy areálu (cesty, chodníky, nádvoria)
- oplotenie areálu

- tenisové ihrisko postavené na pozemku parc. č. 2167/55 a 167/61 vrátane jeho oplotenia
- futbalové ihrisko vrátane jeho oplotenia
- rozvod vody areálu, vrátane prípojok
- kanalizačný rozvod areálu, vrátane prípojok
- kanalizačné šachty areálu – napájacie
- elektrický rozvod areálu vrátane hl. kábla a územných rozvodov, rozvadačov, transformačných staníc
- rozvod plynu areálu
- tepelný kanál
- vonkajšie osvetlenie areálu

B s c h v a ľ u j e

B.1 podmienky obchodnej verejnej súťaže na predaj prebytočného majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

a) pozemky a stavby vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 3103, na parcele registra „C“, okres Bratislava III, obec BA - m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory okres Bratislava III, obec BA - m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory, a to:

pozemky

- Pozemok parc.č. 2167/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 771 m²
- Pozemok parc.č. 2167/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 088 m²
- Pozemok parc.č. 2167/3, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 506 m²
- Pozemok parc.č. 2167/4, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 9 855 m²
- Pozemok parc.č. 2167/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 401 m²
- Pozemok parc.č. 2167/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 621 m²
- Pozemok parc.č. 2167/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 181 m²
- Pozemok parc.č. 2167/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m²
- Pozemok parc.č. 2167/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 565 m²
- Pozemok parc.č. 2167/16, zastavané plochy a nádvoria o výmere 475 m²
- Pozemok parc.č. 2167/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m²
- Pozemok parc.č. 2167/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²,
- Pozemok parc.č. 2167/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 455 m²
- Pozemok parc.č. 2167/20, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²
- Pozemok parc.č. 2167/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m²
- Pozemok parc.č. 2167/53, zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m²
- Pozemok parc.č. 2167/54, zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m²
- Pozemok parc.č. 2167/55, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 319 m²
- Pozemok parc.č. 2167/56, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m²
- Pozemok parc.č. 2167/59, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
- Pozemok parc.č. 2167/61, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 035 m²

stavby:

- budova školy a telocvične, súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- budova praktického vyučovania, súpis. č. 10301, situovaná na pozemku parc. č. 2167/1, parc. č. 2167/13 a 2167/14
- budova administratívna, súpis. č. 10302, situovaná na pozemku parc. č. 2167/2
- budova – sklady, súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59

b) stavby neevidované v KN

- spevnené plochy areálu (cesty, chodníky, nádvorie)
- oplotenie areálu
- tenisové ihrisko postavené na pozemku parc. č. 2167/55 a 167/61 vrátane jeho oplotenia
- futbalové ihrisko vrátane jeho oplotenia
- rozvod vody areálu, vrátane prípojok
- kanalizačný rozvod areálu, vrátane prípojok
- kanalizačné šachty areálu – napájacie
- elektrický rozvod areálu vrátane hl. kábla a územných rozvodov, rozvadzačov, transformačných staníc
- rozvod plynu areálu
- tepelný kanál
- vonkajšie osvetlenie areálu

vrátane zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v areáli, najmä, nie však výlučne:

- hl. kotolňa v budove súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- kotolňa v budove súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59
- 6x prefabrikovaná panelová garáž s dverami
- 4x sústruh
- Digitálna ústredňa Panasonic
- Rampa
- Telefónna ústredňa
- 2x žeriav el. mostový

s podmienkami:

- **majetok sa predáva v stave tak ako stojí a leží**
- navrhovateľ je povinný uhradiť **zábezpeku v sume 200.000,- €**,
- navrhovateľ je povinný uhradiť **paušálne náklady v sume 20,00,- €**,
- kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia o predaji nehnuteľností úspešnému uchádzačovi OVS 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-tich dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka

B.2 záväzné kritérium pre vyhodnotenie ponúk - cena

B.3 v prípade neúspešnosti OVS je riaditeľka Úradu Bratislavského samosprávneho kraja poverený opakovane OVS vyhlásiť

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja na svojom zasadnutí dňa 31.03.2023 uznesením č.34/2023 schválilo zrušenie Strednej odbornej školy elektrotechnickej, Rybníčná 59, 831 07 Bratislava v zmysle rozhodnutia Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky o vyradení zo siete k termínu 31. 08. 2024.

Majetok, ktorý mala zrušená Stredná odborná škola elektrotechnická, Rybníčná 59, Bratislava v správe samosprávny kraj ani iný správca nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a neslúži a ani sa nepredpokladá, že v budúcnosti bude slúžiť správcovi alebo samosprávnemu kraju na zabezpečovanie plnenia jeho úloh.

Podľa územnoplánovacej informácie Mestskej časti Bratislava – Vajnory z 03.04.2024 sa na územie vzťahuje funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu č. funkcie 201 – stabilizované územie. Stabilizované územie je územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Koeficient bývania v danej zóne (stanovený v rozsahu do 30%):

Budovy na bývanie postavené na parc. č.	Zastavaná plocha v m2	Počet podlaží	Zastavaná plocha všetkých podlaží
2166/5	1116	9	10 044,00
2166/7	1124	9	10 116,00
			20 160,00
Ostatné budovy postavené na parc. č.			
2166/6	1226	1	1226
2167/11	603	1	603
2167/49	444	1	444
2167/10	599	1	599
2167/9	401	1	401
2167/54	576	1	576
2167/59	128	1	128
2167/6 /77	1143	1	1143
2167/1	4771	2	9542
2167/2	295	11	4333
Škola	975	3	2925
2167/3	970	3	2910
			24830
	Koeficient bývania		44,8%

Z uvedeného vyplýva, že koeficient bývania v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je v danej zóne prekročený o 14,8 percentuálnych bodov.

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- Zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pre objekty (škola, administratívna budova, budova praktického vyučovania, výrobná hala, telocvičňa) je možné samostatne regulovať vykurovanie.

Časť nebytových priestorov v areáli je v súčasnosti prenajatá. Výnos z nájomného z prenajatých častí areálu predstavuje **5.935,86 Eur/mesiac**.

Výška hradených energií nájomníkmi prenajatých častí areálu predstavuje **8.125,61 €/mesačne**.

Z celkových nákladov admin. budovy tvorí plyn: 24,87 %, elektrina : 20,28 %, vodné/stočné : 37,82 %.

Náklady na energie v areáli za rok 2023 sú vo výške :

	Plyn	Elektrina	Voda
2023	112 442,01	62 669,75 €	8 282,67
Spolu ročne	183 394,43 €		
Mesačne /12	15 282,87 €		

V prípade zachovania časti nájomných vzťahov za účelom krytia nákladov na údržbu areálu je potrebné udržať zamestnancov v štruktúre zamestnancov (počty a pracovné pozície) nevyhnutnej k prevádzke objektu; pričom mzdové náklady na týchto zamestnancov predstavujú:

- 4 vrátnici (tarifný plat sa pohybuje v rozmedzí 736,50 – 884 €, to zodpovedá superhrubej mzde vo výške 1009,50 – 1204,-) teda priemerne 1106,75,- x 4 = **4 427 €**
- 2 upratovačky (tarifný plat sa pohybuje v rozmedzí 694,50 - 833,50 to zodpovedá superhrubej mzde vo výške 945,87 – 1135,19,-) teda priemerne 1040,53,- x 2 = **2 081,06€**
- správca (tarifný plat sa pohybuje v rozmedzí 779,00 - 1167,50, to zodpovedá superhrubej mzde vo výške 1060,97 – 1590,10,-) teda priemerne **1 325,54 €**
- údržbár ½ zdieľaný napr. s Pántami (tarifný plat sa pohybuje v rozmedzí 709,00 – 884,00) /2 = (354,50 – 442,00) to zodpovedá superhrubej mzde vo výške 483,79 – 601,98) teda priemerne **542,89 €**

= čo sumárne predstavuje mzdové náklady potrebné na prevádzku budov vo výške 8 375,95 €/mesačne (4427 + 2081,06 +1325,54 +542,89).

Výška stávajúceho nájomného za skladové priestory v areáli je v rozmedzí 1,51€/m² do 1,76 €/m².

Výška stávajúceho nájomného za kancelárske priestory v areáli je v rozmedzí 1,35 €/m² do 5,16 €/m².

Výška stávajúceho nájomného za výrobné priestory v areáli je v rozmedzí 2,37€/m² do 2,78 €/m².

Výška nájomov obdobných priestorov v mestských častiach Vajnory a Rača na realitných portáloch (www.nehnuteľnosti.sk) sa pohybuje nasledovne:

- nájom za skladové priestory 3,7 € - 6,65 €/m²
- nájom za kancelárske priestory 7,30€ - 11,68 €/m²
- nájom za výrobné priestory (momentálne nie sú v ponuke)

Príjem z areálu (nájomné + energie) predstavuje = **14. 061,47 €** (5.935,86 + 8.125,61)

Náklady na prevádzku areálu (mzdové náklady + energie) predstavujú = **(8 375,95 +15 282,87 = 23 658,82 €;**

Nekryté náklady na areál teda predstavujú 9 597,35 €/mesačne.

Aj v prípade 100% navýšenia ceny nájmu, čo by predstavovalo výnos z nájomného vo výške 11 871,72 € by nekryté náklady predstavovali **3 661,49 €/mesačne.**

V prípade 200% navýšenia ceny nájmu, čo by predstavovalo výnos z nájomného vo výške 17 807,58 € by zisk areál predstavoval **2 274,37 €/mesačne.**

Za predpokladu, že by došlo k 200 %tnému navýšeniu nájomného a zároveň k prenajatiu dnes nevyužitých priestorov v dôsledku čoho by došlo k navýšeniu prenajatej plochy o 100 % by mohol zisk z nájmu predstavovať cca 20 000 EUR mesačne resp. 240 000 EUR ročne. Zároveň je však nutné podotknúť, že v režime nastavenia takto vysokého nájmu by sa režim nájmu musel spravovať štandardnými trhovými podmienkami, a síce BSK by ako prenajímateľ musel zabezpečovať na vlastné náklady užívanie schopnosť predmetu nájmu, zabezpečovania opráv, odstraňovania havarijných stavov a pod. Vzhľadom na stav a investičný dlh jednotlivých stavieb je pritom pravdepodobné, že takéto náklady by aj reálne prenajímateľovi v budúcnosti vznikali, v nie zanedbateľných hodnotách. Už v dnešnom stave niektoré časti administratívnej budovy nemôžu byť prenajímané z dôvodu nevyhovujúceho stavu (zatekanie zo strechy). Aj v tomto variante by pri zohľadnení vyššie kalkulovaných príjmov z nájmu vo výške 240 000 EUR ročne dosahoval výnos z nájmu v kontexte hodnoty areálu (20 460 000 EUR v zmysle znaleckého posudku) vo výške 1,17 % ročne, čo sa javí ako vysoko neefektívne (*výška výnosu z nájmu v prípade „Trhového“ nájmu by sa mala vzhľadom na aktuálne nastavenie úrokových sadzieb a „ceny peňazí“ pohybovať minimálne v rozsahu 4,5% ročne a viac*).

V súlade s Čl. 7 ods. 3.) písm. a. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK o prebytočnosti majetku rozhoduje zastupiteľstvo - vždy ak ide o nehnuteľný majetok; v prípade hnutelného majetku, ak jednotková zostatková cena majetku je rovná a vyššia ako 35.000,- Eur.

Zariadenie a vybavenie nachádzajúce sa v areáli školy ktoré má nulovú zostatkovú hodnotu, vyhlasuje za prebytočný riaditeľka Úradu BSK. Ide najmä, nie však výlučne:

- hl. kotolňa v budove súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- kotolňa v budove súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59
- 6x prefabrikovaná panelová garáž s dverami
- 4x sústruh

- digitálna ústredňa Panasonic
- rampa
- telefónna ústredňa
- 2x žeriav el. mostový

Na základe Rozhodnutia o prebytočnosti môže samosprávny kraj s prebytočným majetkom naložiť nasledovnými spôsobmi:

- a. odňatie prebytočného majetku zo správy,
- b. zverenie prebytočného majetku do správy iného správcu v zriaďovateľskej pôsobnosti samosprávneho kraja,
- c. prevod správy prebytočného majetku medzi správcami,
- d. zámena správy prebytočného majetku medzi správcami,
- e. nájom prebytočného majetku,
- f. predaj (prípadne zámena) prebytočného majetku iným právnickým alebo fyzickým osobám

V súlade Organizačným poriadkom úradu BSK návrh na nakladanie s prebytočným majetkom predkladá oddelenie správy majetku Úradu Bratislavského samosprávneho kraja, ktoré odporúča jeho predaj.

V súlade s §9a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov sa prevody vlastníctva majetku vyššieho územného celku musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Podľa Čl. 7 ods. 10.) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK, o predaji prebytočného majetku rozhoduje zastupiteľstvo samosprávneho kraja na zasadnutí nasledujúcom po zasadnutí, na ktorom sa majetok vyhlásil za prebytočný; to neplatí v prípade, ak ide o prevod nehnuteľnosti v prospech orgánu verejnej správy na plnenie jeho úloh kompetencií. Toto ustanovenie nebráni schváleniu podmienok Obchodnej verejnej súťaže súčasne s vyhlásením majetku za prebytočný, nakoľko sa na základe tohto uznesenia nerealizuje prevod vlastníctva majetku. Prevod sa bude realizovať až v prípade schválenia výsledkov úspešnej OVS zastupiteľstvom BSK v decembri 2024; t. j. v súlade s podmienkou vyplývajúcou zo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK, že o predaji rozhodne zastupiteľstvo BSK až na zasadnutí nasledujúcom po zasadnutí, na ktorom bol majetok vyhlásený za prebytočný. Podmienky OVS sú pritom nastavené tak, že zastupiteľstvo môže odmietnuť aj všetky doručené ponuky. O vyhlásení majetku za prebytočný bude informovaná obec, na území ktorej sa predmetný majetok nachádza. V tomto prípade sa jedná o Mestskú časť Bratislava - Rača.

Znaleckým posudkom č. 52/2024, vypracovaným Otom Pisoňom, Vozová 6/10, 945 01 Komárno na základe objednávky zo dňa 17.04.2024 bola stanovená všeobecná hodnota stavieb a pozemkov (areálu) **vo výške 20.460.000,- €** (slovom: „Dvadsaťmiliónovštyristosešdesiat tisíc Eur“).

Príjem získaný z predaja predmetných nehnuteľností môže byť využitý v rámci výstavby plánovaných stredoškolských kampusov.

Vzhľadom na to, že majetok, ktorý mala zrušená Stredná odborná škola elektrotechnická, Rybníčná 59, Bratislava v správe samosprávny kraj ani iný správca nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a neslúži a ani sa nepredpokladá, že v budúcnosti bude slúžiť správcovi alebo samosprávnemu kraju na

zabezpečovanie plnenia jeho úloh ako aj vzhľadom na neefektívnosť prenajímania areálu Úrad BSK predkladá zastupiteľstvu BSK na schválenie podmienky vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na predaj majetku uvedeného v uznesení tohto materiálu.

Prílohy:

Zn. posudok č. 52/2024

Prehľad ponúk realitného portálu www.nehnuteľnosti.sk

Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže
podľa ustanovení § 281 až § 288 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

na podávanie návrhov na uzavretie Nájomnej/Kúpnej zmluvy za účelom prenájmu/prevodu
vlastníckeho práva majetku vyhlasovateľa s použitím systému elektronickej aukcie

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa

Názov : Bratislavský samosprávny kraj (BSK)

Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

IČO: 36 063 606

V zastúpení: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

Kontaktná osoba: Mgr. Gabriela Korčáková

tel. č.: 48264346

vyhlasuje
obchodnú verejnú súťaž

na výber navrhovateľa na uzavretie kúpnej zmluvy za účelom prevodu majetku vyhlasovateľa.

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže

Predmetom predaja je

a) pozemky a stavby vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 3103, na parcele registra „C“, okres Bratislava III, obec BA - m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory okres Bratislava III, obec BA - m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory, a to:

- Pozemok parc.č. 2167/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 771 m²
- Pozemok parc.č. 2167/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 088 m²
- Pozemok parc.č. 2167/3, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 506 m²
- Pozemok parc.č. 2167/4, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 9 855 m²
- Pozemok parc.č. 2167/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 401 m²
- Pozemok parc.č. 2167/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 621 m²
- Pozemok parc.č. 2167/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 181 m²
- Pozemok parc.č. 2167/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m²
- Pozemok parc.č. 2167/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 565 m²
- Pozemok parc.č. 2167/16, zastavané plochy a nádvoria o výmere 475 m²
- Pozemok parc.č. 2167/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m²
- Pozemok parc.č. 2167/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²,
- Pozemok parc.č. 2167/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 455 m²
- Pozemok parc.č. 2167/20, zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²
- Pozemok parc.č. 2167/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m²
- Pozemok parc.č. 2167/53, zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m²
- Pozemok parc.č. 2167/54, zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m²
- Pozemok parc.č. 2167/55, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 319 m²
- Pozemok parc.č. 2167/56, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m²
- Pozemok parc.č. 2167/59, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²

- Pozemok parc.č. 2167/61, zastavané plochy a nádvoría o výmere 15 035 m²

Pozn. parc.č. 2167/2,3,13,14,21 sú majetkovoprávne nevysporiadané - reklamácia III-pozn. 124/01;

- budova školy a telocvične, súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- budova praktického vyučovania, súpis. č. 10301, situovaná na pozemku parc. č. 2167/1, parc. č. 2167/13 a 2167/14
- budova administratívna, súpis. č. 10302, situovaná na pozemku parc. č. 2167/2
- budova – sklady, súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59

b) stavby neevidované v KN

- spevnené plochy areálu (cesty, chodníky, nádvoría)
- oplotenie areálu
- tenisové ihrisko postavené na pozemku parc. č. 2167/55 a 167/61 vrátane jeho oplotenia
- futbalové ihrisko vrátane jeho oplotenia
- rozvod vody areálu, vrátane prípojok
- kanalizačný rozvod areálu, vrátane prípojok
- kanalizačné šachty areálu – napájacie
- elektrický rozvod areálu vrátane hl. kábla a územných rozvodov, rozvadzačov, transformačných staníc
- rozvod plynu areálu
- tepelný kanál
- vonkajšie osvetlenie areálu

vrátane zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v areáli, najmä, nie však výlučne:

- hl. kotolňa v budove súpis. č. 9960, situovaná na pozemku parc. č. 2167/3, 2167/17, 2167/18 a 2167/21, 217/56
- kotolňa v budove súpis. č. 10343, situovaná na parcelách č. 2167/9, 2167/54 a 2167/59
- 6x prefabrikovaná panelová garáž s dverami
- 4x sústruh
- Digitálna ústredňa Panasonic
- Rampa
- Telefónna ústredňa
- 2x žeriav el. mostový

s podmienkami:

- majetok sa predáva v stave tak ako stojí a leží

Stručný popis objektov stavieb – pôvodne areál strednej školy pozostávajúci z :

- administratívnej budovy s.č. 10302 – stavba 12 podlažná nepodpivničená. Základy sú betónové, nosný systém je z betónových priestorových buniek, výplňové murivo je z plynosilikátových panelov a tehál v skladobnej hrúbke do 45 cm zateplené. Fasáda je so zatepleným obkladom, strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, okná sú

plastové. Vykurovanie ústredné z plynovej kotolne. Údržba je primeraná bez viditeľných technických porúch – predpokladaná životnosť 100 rokov.

- Školy a telocvične, s.č. 9960 – stavba 4 podlažná, základy betónové, nosný systém betónový tyčový skelete, výplňové murivo z plynosilikátových panelov a tvárnic v skladobnej hrúbke do 40 cm s vonkajším zatepleným obkladom. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Vykurovanie ústredné z plynovej kotolne. Údržba pravidelná bez viditeľných technických porúch, dispozičné riešenie – komunikačné priestory, učebne, soc. Zázemia, kancelárie, schodiská, telocvična – objekty sú stavebne prepojené a tvoria jeden celok, prepojenie je aj s budovou praktického vyučovania. Predpokladaná životnosť 100 rokov.
- Budovy praktického vyučovania s.č. 10301 – 2 -podlažná stavba, čiastočne podpivničená, základy betónové, nosný systém betónový tyčový skelete, výplňové murivo z plynosilikátových panelov a tvárnic v skladobnej hrúbke do 40 cm s vonkajším zatepleným obkladom. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Vykurovanie ústredné z plynovej kotolne. Dispozičné riešenie – komunikačné priestory, učebne, soc. zázemia, kancelárie, schodiská, dielne. Objekty sú prepojené a tvoria jeden celok. Prepojenie je aj s budovou školy a telocvične. Predpokladaná životnosť 100 rokov.
- Sklad s.č.10343 - stavba je jednopodlažná nepodpivničená. Základy sú betónové, nosný systém zo sendvičových panelov, podlahy betónové, dvere drevené. Strecha sedlová. Predpokladaná životnosť 80 rokov.

Podľa územnoplánovacej informácie Mestskej časti Bratislava – Vajnory z 03.04.2024 sa na územie vzťahuje funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu č. funkcie 201 – stabilizované územie. Stabilizované územie je územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- Zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- možnosť obhliadky areálu na dohodnutý termín a informácií k stávajúcim užívateľským právam tretích osôb na tel. č. kontaktnej osoby.

3. Typ zmluvy:

Kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka resp. osobitného predpisu.

4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli BSK, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, internetovej stránke BSK a v regionálnej tlači. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy: do 8.11.2024 do 12.00 hod.** – v uvedenej lehote musí byť návrh doručený na adresu vyhlasovateľa
- b) **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- c) **Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť:** slovenský
- d) **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty, ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v papierovej forme **v uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa** a heslom: napr. „**Obchodná verejná súťaž – „Predaj areálu Rybníčná, k.ú. Vajnory“ – NEOTVÁRAŤ**“.
- e) Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:
 - identifikačné údaje navrhovateľa (pri F.O.: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, pri P.O: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, originál výpisu z Obchodného registra),
 - označenie kontaktnej osoby navrhovateľa, telefonický kontakt a emailovú adresu, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený termín elektronickej aukcie,
 - navrhnutú kúpnu cenu za predmet súťaže,
 - písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
 - písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí s ustanovením kúpnej zmluvy, že nehnuteľnosť kupuje tak ako stojí a leží,
 - doklad preukazujúci finančné krytie navrhovanej kúpnej ceny,
 - doklad o úhrade zábezpeky v sume 200.000,- €,
 - doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,00,- €,
 - písomný súhlas navrhovateľa s tým, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie nájomnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty.

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, alebo po stanovenom termíne odovzdania nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté.

5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu.

6. Lehota na oznámenie splnenia podmienok účasti vo verejnej obchodnej súťaži do 12.11. 2024.

Navrhovateľom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie, vyhlasovateľ na emailové adresy zašle oznámenie o pridelení autorizačného kódu, pod ktorými môžu navrhovatelia vstupovať do elektronickej aukcie, dátum a čas konania elektronickej aukcie, príslušnú webovú adresu, kde bude elektronická aukcia prebiehať.

7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť v tejto lehote obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- f) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
- g) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
- h) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- i) navrhovateľ je povinný pred podaním návrhu zaplatiť vyhlasovateľovi určenú paušálnu náhradu nákladov vo výške **20,00 €** spojených s obchodnou verejnou súťažou, pričom táto náhrada sa navrhovateľovi nevracia, doklad o jej zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie vloženie sumy priamo do pokladne Úradu BSK v čase stránkových hodín alebo pripísanie sumy na príjmový účet vyhlasovateľa č. **Štátna pokladnica: SK17 8180 0000 0070 0048 7447**, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- j) navrhovateľ je povinný zložiť na príjmový účet vyhlasovateľa č. **SK70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA**, finančnú **zábezpeku vo výške XXXXXX,- €**, doklad o zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie pripísanie sumy na uvedený účet vyhlasovateľa, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa, bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- k) zábezpeka sa uchádzačom vracia až po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej s úspešným uchádzačom, resp. s 2. v poradí, najneskôr však do uplynutia 4 kalendárnych mesiacov odo dňa schválenia víťaza obchodnej verejnej súťaže zastupiteľstvom,
- l) kúpnu zmluvu je navrhovateľ povinný uzatvoriť do 60 dní od schválenia predaja v Zastupiteľstve BSK s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- m) vyhlasovateľ je povinný predložiť návrh na schválenie víťaza OVS na najbližšie zasadnutie Zastupiteľstva BSK po ukončení OVS v súlade s Harmonogramom zasadnutí Zastupiteľstva BSK,
- n) v prípade, ak nebude s vybraným účastníkom uzatvorená kúpna zmluva z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
- o) v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí,

- p) vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení kúpnej zmluvy aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov navrhovateľ, ktorého ponuka bola najvyššia, neuzavrie kúpnu zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže,
- q) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade, ak tento je, alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, resp. v ktorej má vyhlasovateľ majetkovú účasť,
- r) **minimálna cena návrhu: 20.460.000,- € za predmet predaja,**
- s) **rozhodujúcim kritériom pre výber najvhodnejšieho návrhu je najvyššia cena.**

8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

1. Predložený návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže formou elektronickej aukcie len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Týmto navrhovateľom bude oznámený termín konania elektronickej aukcie, pričom jej výsledok bude predložený Zastupiteľstvu BSK na schválenie v zmysle ust. § 9 odsek 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

9. Všeobecne záväzné právne predpisy dodržiavané pri verejnej obchodnej súťaži:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,
- zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja,

V Bratislave dňa

.....
Za vyhlasovateľa

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na schválenie podmienok Obchodnej verejnej súťaže na predaj majetku v k.ú. Vajnory, vedeného na LV č. 3103 a majetku neevidovaného na LV“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 2 Za 2 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva	Komisia nebola uznášaniaschopná	Prítomní 0 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia sociálnych vecí	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 2 Za 2 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 2 Za 1 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0		
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 3 Za 3 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia nebola uznášaniaschopná, materiál bol prerokovaný	Prítomní 3 Za 3 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		