

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie predaja stavby so súp. č. 3127 v k.ú. Petržalka, súčasnému nájomcovi stavby, a to spoločnosti Správa vzdelávacích budov, a.s., z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

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

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Bratislava
január 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 14. 02. 2025

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností, predaj vlastníckeho podielu vo výške 1/1 v pomere k celku k nehnuteľnostiam, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, a to:

- a) stavby: Krásnohorská 14, so súp. č. 3127, postavenej na pozemku s parc. č. 2796, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 3192,

a súčastí a príslušenstva k hlavnej stavbe:

- b) oplotenie na parc. č. 2797 – neevidované v katastri nehnuteľností,
c) vodovodná prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
d) kanalizačná prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
e) elektrická prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
f) plynová prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
g) Spevnené plochy – okapové chodníky na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
h) Spevnené plochy – chodníky na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
i) Spevnené plochy – átrium na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
j) Spevnené plochy – vonkajšie terasy na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,

v prospech kupujúceho:

Správa vzdelávacích budov, a.s., so sídlom Rovniankova 15, 851 02 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 50 637 541,

za kúpnu cenu: 1.100.000,- EUR

Podmienky:

- Kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote zmluvu nepodpíše, toto uznesenie stráca platnosť,
- kupujúci je povinný uhradiť kúpnu cenu v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy,
- návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci a kupujúci bude znášať náklady s tým spojené.

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, a to:

- a) stavby: Krásnohorská 14, so súp. č. 3127, postavenej na pozemku s parc. č. 2796, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 3192,
- b) oplotenie na parc. č. 2797 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- c) vodovodná prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- d) kanalizačná prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- e) elektrická prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- f) plynová prípojka stavby na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- g) Spevnené plochy – okapové chodníky na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- h) Spevnené plochy – chodníky na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- i) Spevnené plochy – átrium na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností,
- j) Spevnené plochy – vonkajšie terasy na p.č. 2796 – neevidované v katastri nehnuteľností.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 11.06.2010 uznesením č. 34/2010 vyhlásilo majetok za prebytočný pričom súčasne uložilo pokyn na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 31.03.2017 uznesením č. 28/2017 schválilo prenájom nehnuteľnosti víťazovi obchodnej verejnej súťaže – Správe vzdelávacích budov, a.s. (ďalej aj ako „**žiadateľ**“ alebo aj ako „**kupujúci**“).

V čase schválenia uznesenia č. 28/2017 boli stanovené nasledovné podmienky nájmu:

- a) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 60 dní od schválenia víťaza OVS uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- b) nájomca bude využívať objekt pre zriadenie základnej školy a/alebo materskej školy
- c) nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- d) nájomné: 2 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- e) predmetom nájmu nie je služobný byt, ktorý sa nachádza na prízemí budovy,
- f) nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v hodnote minimálne 600 000,00 € s DPH, do 5 –tich rokov od uzavretia nájomnej zmluvy,
- g) nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať a zatepliť strešný plášť stavby najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy, pod sankciou 100 000 €,
- h) nájomca musí pri rekonštrukcii predmetu nájmu podľa písm. f) a g) zohľadniť závery Odborného stanoviska č. 6/2016, vypracovaného Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., zo dňa 14.10.2016, ktoré je prílohou nájomnej zmluvy
- i) prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca,
- j) neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje po skončení dohodnutej doby nájmu bezodplatne previesť do vlastníctva BSK,
- k) v prípade skončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stáva vlastníctvom prenajímateľa.

Nájomná zmluva medzi BSK a žiadateľom bola uzatvorená dňa 04.10.2017. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bol z dôvodu existencie trvania nájmu služobného bytu predmet nájmu ponížený o výmeru 76,95 m², čo predstavovalo plochu služobného bytu.

Predmetom nájmu v nájomnej zmluve tiež nebol pozemok pod budovou školy ani pozemok, ktorý tvorí areál budovy, nakoľko tieto neboli a nie sú vo vlastníctve BSK. Od času schválenia žiadateľa, ako úspešného uchádzača v obchodnej verejnej súťaži, sa žiadateľovi podarilo vysporiadať pozemok pod stavbou a v rámci areálu, pričom v súčasnosti je ich vlastníkom práve žiadateľ.

Od uzatvorenia nájomnej zmluvy žiadateľ investoval finančné prostriedky do rekonštrukcie predmetu nájmu a súčasne začal vyučovací proces v podobe prevádzkovania Súkromnej základnej školy Felix, vrátane školského klubu a zariadenia školského stravovania.

Žiadateľ svojou žiadosťou zo dňa 29.05.2024 požiadal BSK o predaj stavby z dôvodu rozšírenia školy, čo vyžaduje zásadnú investíciu do budovy školy v rozsahu niekoľkých miliónov Eur. Súčasťou investície je aj budovanie telocvične. Žiadateľ spolu so žiadosťou predložil aj znalecký posudok 10/2024 vyhotovenom znalcom Ing. Ondrej Sova, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia: odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, pozemné stavby (ďalej aj ako „**ZP žiadateľa**“), pričom predmetom posudku bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty vložených investícií.

V zmysle záverov ZP žiadateľa bola stanovená:

- a) všeobecná hodnota budovy v sume vo výške 2 650 000,- EUR
- b) hodnota vložených investícií v sume vo výške 1 806 932,80 EUR

Žiadateľ tak s ohľadom na vyššie uvedený ZP žiadateľa navrhol v žiadosti kúpnu cenu v sume rozdielu všeobecnej hodnoty a vložených investícií, tj, v sume vo výške 843 067,20 EUR.

Úrad BSK odhliadnúc od vyššie uvedeného zadal spracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to k technickému stavu ku dňu 07.06.2010. Úrad BSK požadoval od znalca stanovenie všeobecnej hodnoty pôvodného technického stavu v prípade, ak by sa ku dňu spracovania znaleckého posudku neinvestovalo do obnovy budovy. K určeniu dátumu 07.06.2010 ako pôvodného technického stavu sa vychádzalo z dôvodu, že Úrad BSK k tomuto dátumu disponoval pôvodným znaleckým posudkom, kde bol uvedený a zhodnotený technický stav. Znalecký posudok zadaný Úradom BSK č. 137/2024 (ďalej aj ako „**ZP BSK 2024**“), tak definoval všeobecnú hodnotu nehnuteľností v prípade pôvodného technického stavu.

V zmysle ZP BSK 2024, bola stanovená všeobecná hodnota v sume vo výške 1 010 000,- EUR.

Úrad BSK však naproti vyššie uvedenej všeobecnej hodnoty uvedenej v ZP BSK 2024, pristúpil k prepočítaniu pôvodnej hodnoty nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom č. 16/2010 vypracovanom Dr. Ing. Romanom Chotárom, v sume vo výške 900 000,- EUR a to pripočítaním inflácie za celé obdobie.

Výpočet ceny pripočítaním inflácie k pôvodnej všeobecnej hodnote na základe ZP BSK 2010 je nasledovný:

Vstupná hodnota	Inflácia za rok v % ¹													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	1	3,9	3,6	1,4	-0,1	-0,3	-0,5	1,3	2,5	2,7	1,9	3,2	12,8	10,5
900 000,00 €	909 000,00 €	944 451,00 €	978 451,24 €	992 149,55 €	991 157,40 €	988 183,93 €	983 243,01 €	996 025,17 €	1 020 925,80 €	1 048 490,80 €	1 068 412,12 €	1 102 601,31 €	1 243 734,28 €	1 374 326,38 €

Na základe vyššie uvedeného tak pri pripočítaní inflácie k pôvodnej všeobecnej hodnote dostaneme sumu vo výške 1 374 326,38 EUR. Táto hodnota však neodráža prípadné znehodnocovanie stavby, avšak Úrad BSK navrhol vyššie uvedenú sumu.

Žiadateľ na osobných rokovaníach požadoval brať v úvahu skutočnosť, že v stavbe sa nachádza služobný byt pričom je na ňom viazaná povinnosť poskytnúť bytovú náhradu. Po viacerých rokovaníach medzi Úradom BSK a žiadateľom došlo k návrhu odpredaja nehnuteľností za celkovú kúpnu cenu 1 100 000,- EUR, ktorá zohľadňuje tak infláciu ako aj hodnotu primeranej bytovej náhrady za služobný byt o výmere 76,95 m².

V zmysle čl. 7 ods. 10.) Zásad s hospodárením a nakladaním s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja: „O predaji prebytočného majetku podľa bodu 3.) písm. a. tohto článku rozhoduje zastupiteľstvo samosprávneho kraja na zasadnutí nasledujúcim po zasadnutí, na ktorom sa majetok vyhlásil za prebytočný; to neplatí v prípade, ak ide o prevod nehnuteľností v prospech orgánu verejnej správy na plnenie jeho úloh a kompetencií.“

Nehuteľnosť bola vyhlásená za prebytočnú uznesením zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja na jeho zasadnutí konanom dňa 11.06.2010 uznesením č. 34/2010.

Osobitný zreteľ:

Osobitným zreteľom je majetkovoprávne usporiadanie stavebnej nehnuteľností vo vlastníctve BSK postavenej na pozemku vo vlastníctve žiadateľa a efektívneho využitia získaných finančných prostriedkov ako kapitálových príjmov na plnenie kompetencií BSK.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. nepoužijú; osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu zastupiteľstvom vyššieho územného celku na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer predaja vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa2025 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

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

¹ Zdroj štatistický úrad SR

https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/services/infoservis/confirmation!/ut/p/z0/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziw3wCLJycDB0NDMwszA0c_V0dLcwDPQy83U31C7IdFQHp6c-x/

Prílohou materiálu sú:

- Znalecký posudok č. 10/2024
- Znalecký posudok č. 137/2024
- Znalecký posudok č. 16/2010
- Uznesenie č. 34/2010 z 11.06.2010
- Uznesenie č. 28/2017 z 31.03.2017
- Žiadosť žiadateľa