Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie urovnania právnych vzťahov vyplývajúcich z kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľností na Kupeckého ulici č. 39 v Pezinku (národná kultúrna pamiatka pamätný dom Jána Kupeckého), uzatvorenej dňa 19. 12. 2016 medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Mestom Pezinok, ako prípad hodný 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

JUDr. Marián Matejovič
referent právneho oddelenia

Bratislava
september 2023

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č...../2023
zo dňa 22. 09. 2023

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

urovnanie právnych vzťahov vyplývajúcich z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 19. 12. 2016 medzi Bratislavským samosprávnym krajom, ako predávajúcim a Mestom Pezinok, ako kupujúcim, a to tak, že Mesto Pezinok so sídlom Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022 je naďalej výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Mesta Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedených na LV č. 4234

- stavba s. č. 735, postavená na parcele č. 107, popis stavby: múzeum
- pozemok reg. C-KN, parcelné číslo: 107, vo výmere 252 m^2, zastavané plochy a nádvoria

z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je utváranie podmienok na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít a starostlivosť o ochranu pamiatkového fondu podľa § 4 ods. 1 písm. l) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, a to v nadväznosti na Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 79/2016 zo dňa 09. 09. 2016 a č. 400/2021 zo dňa 10. 09. 2021

s podmienkami:

a) Mesto Pezinok sa zaväzuje investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky tak, aby v celková suma investície v časom horizonte k 30. 06. 2024 odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, t.j. od 07. 03. 2017 súhrnne dosiahla výšku minimálne 200 000,- €;
b) pre prípad nedodržania záväzku investície podľa bodu a) je Mesto Pezinok povinné uhradiť Bratislavskému samosprávnemu kraju zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy 200 000,- € za každý deň omeškania;
c) zachovanie účelovosti využitia kupujúcim nadobudnutých nehnuteľností, t.j. prevádzané nehnuteľnosti ďalej využívať ako expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého po dobu minimálne 20 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu spracovania a podpis príslušných dokumentov smerujúcich k urovnaniu v zmysle časti A tohto uznesenia medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Mestom Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022

Termín: 31. 12. 2023

D ô v o d o v á s p r á v a

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 79/2016 zo dňa 09. 09. 2016 schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľností na Kupeckého ulici č. 39 v Pezinku - stavbu a pozemok tvoriace národnú kultúrnu pamiatku „pamätný dom Jána Kupeckého“ Mestu Pezinok za symbolickú kúpnu cenu vo výške 1,- €, s podmienkami, ako vyplývajú z predmetného uznesenia. Materiál bol pripravený na základe opakovanej žiadosti mesta Pezinok. Mesto Pezinok požiadalo Bratislavský samosprávny kraj žiadosťou doručenou mu dňa 14. 09. 2015 a opakovanou žiadosťou doručenou mu dňa 23. 03. 2016 o majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľnosti: pamätný dom J. Kupeckého spolu s pozemkom vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja v kat. území Pezinok – prevod nehnuteľností uvedených vyššie do vlastníctva mesta Pezinok. Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na Kupeckého ul. č. 39 v Pezinku. Mesto Pezinok svoju žiadosť o prevod vlastníctva odôvodňuje záujmom dom rekonštruovať a navrátiť mu pôvodnú funkciu – expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého.

Kúpna zmluva (KZ) na predaj nehnuteľností – pozemok + stavba tvoriace NKP „Kupeckého dom“ **bola uzatvorená dňa 19. 12. 2016, zverejnená 20. 12. 2016 a účinná od 21. 12. 2016**. **Vklad vlastníckeho práva** z Bratislavského samosprávneho kraja ako predávajúceho na Mesto Pezinok, ako kupujúceho **bol povolený** rozhodnutím OÚ Pezinok, kat. odboru č. V -110/2017 zo **dňa 07. 03. 2017**, doručeným predávajúcemu dňa 23. 3. 2017. **Dátum 07. 03. 2017 je teda dňom nadobudnutia vlastníckeho práva mesta Pezinok k prevádzaným nehnuteľnostiam.**

Ako vyplýva zo zmluvných podmienok, podľa čl. V. ods. 4 KZ: Kupujúci sa zaväzuje investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky v celkovej výške minimálne 200 000,- € v časom horizonte do 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva nasledovne:

1. nevyhnutné stavebné úpravy potrebné na uvedenie priestorov do užívaniaschopného stavu na dohodnutý účel (minimálne oprava a rekonštrukcia strešného plášťa) je povinný vykonať do 1 roka odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva,
2. do 3 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva je povinný preinvestovať minimálne ½ celkovej sumy, t.j. finančné prostriedky vo výške minimálne 100 000,- €;
3. do 5 rokov preinvestovať finančné prostriedky v celkovej výške 200 000 €.

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja si vyžiadal vyjadrenie Mesta Pezinok ohľadom stavu plnenia zmluvných podmienok KZ a vykonal aj vonkajšiu obhliadku objektu na tvári miesta. Ako vyplýva z vyjadrenia Ing. Jána Záchenského, vedúceho odd. výstavby a životného prostredia Mestského úradu Pezinok, zaslaného e-mailom dňa 30. 09. 2020, kupujúci k dnešnému dňu preinvestoval do „Kupeckého domu“ čiastku v sume 80 000 € (na realizáciu stavebno-historického prieskumu, obnovu strechy, časti elektroinštalácie, odstránenie omietok). Na základe vonkajšej obhliadky objektu vykonanej Oddelením investičných činností Úradu Bratislavského samosprávneho kraja bolo zistené, že na objekte je zrekonštruovaná strecha, klampiarske výrobky, bleskozvod, vymenené drevené okná a vstupné dvere. V zmysle uvedeného konštatujeme, že kupujúci splnil podmienku uvedenú v bode č. 1.

Ako ďalej vyplýva z vyjadrenia Mesta Pezinok, „V roku 2020 bola v rozpočte Mesta určená čiastka 130 tis. € na dokončenie rekonštrukcie objektu J. Kupeckého. Nakoľko vývoj v tomto roku – rozpočtové provizórium do 30.3.2020, neplánované výdavky z dôvodu Covid19, predpokladané výpadky v príjmovej časti rozpočtu, nám neumožnili zaručiť výdavkovú stránku rozpočtu v plnom rozsahu, pokračovanie rekonštrukcie v tomto roku sa neuskutoční. Finančné prostriedky vo výške 130 tis. € sú zahrnuté v návrhu rozpočtu pre rok 2021. Po schválení rozpočtu v MsZ bude zahájené verejné obstarávanie na výber zhotoviteľa stavebných prác a následne dokončenie obnovy pamiatky v roku 2021.“ V zmysle uvedeného konštatujeme, že kupujúci nesplnil podmienku uvedenú v bode č. 2.

Porušenie záväzku investovať do nehnuteľností finančné prostriedky v rozsahu, čase a spôsobom podľa čl. V. ods. 4 KZ má charakter rozväzovacej podmienky platnosti zmluvy, rovnako tak uvedené vyplýva aj z uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 79/2016. Uvedené má za následok, že márnym uplynutím 3 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva mesta Pezinok k prevádzaným nehnuteľnostiam, t.j. dňom 07. 03. 2020 KZ stratila platnosť. V zmysle platných právnych predpisov právneho poriadku SR by v takom prípade si zmluvné strany mali **vrátiť vzájomné poskytnuté plnenia** – čomu by zodpovedal spätný prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy z kupujúceho na predávajúceho na jednej strane, a zároveň vrátenie vynaložených investícii preukázateľne vynaložených kupujúcim do prevádzaných nehnuteľností titulom bezdôvodného obohatenia na strane druhej.

O uvedenom predseda Bratislavského samosprávneho kraja písomne informoval listom primátora Mesta Pezinok, s tým, že Bratislavský samosprávny kraj, ako predávajúci má aj naďalej záujem pokračovať v uvedenom projekte a teda aj záujem pokračovať v riadnom plnení KZ a vyzval Mesto Pezinok o oficiálne stanovisko, či existuje rovnaká vôľa na strane Mesta Pezinok. Mesto Pezinok reagovalo písomne listom, v ktorom primátor mesta Pezinok uviedol, že má záujem pokračovať v tomto projekte, spolu so žiadosťou o úpravu niektorých zmluvných podmienok, pričom bolo navrhované prehodnotenie:

1. úprava časového horizontu 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, počas ktorých sa mesto zaviazalo investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky vo výške minimálne 200 000,- € - predĺženie na 10 rokov,
2. výšky investície (s cieľom zníženia sumy),
3. účelu využitia predmetných nehnuteľností – navrhované bolo doplnenie aj iných foriem využitia, napr. ako ateliér pre umelcov (sochárov, maliarov...) a iné aktivity spojené s prezentovaním umeleckých diel.

Na základe ďalšej komunikácie medzi zmluvnými stranami bola informácia o aktuálnom stave projektu predaja NKP „rodný/pamätný dom J. Kupeckého v Pezinku“ zaradená ako bod na prerokovanie Komisie kultúry Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja. Na základe uznesenia zo dňa 04. 06. 2021 predseda Bratislavského samosprávneho kraja oznámil primátorovi Mesta Pezinok, že Komisia kultúry Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja:

1. trvá na záväzku kupujúceho investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky v celkovej výške 200 000,- €,
2. súhlasí s predlžením časového horizontu investície v uvedenom rozsahu v termíne do 31. 12. 2023,
3. požaduje zachovať účelovosť využitia kupujúcim nadobudnutých nehnuteľností, t.j. prevádzané nehnuteľnosti ďalej využívať ako expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého po dobu minimálne 20 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva.

Po oboznámení primátora Mesta Pezinok s predmetným uznesením Komisie kultúry Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a písomne vyjadreného súhlasného stanoviska Mesta Pezinok k navrhovanej úprave podmienok, bolo Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja schválené Uznesenie č. 400/2021 zo dňa 10. 09. 2021 - Návrh na schválenie zmeny Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 79/2016 zo dňa 09. 09. 2016 na určenie prebytočného majetku a schválenie predaja nehnuteľností na Kupeckého ulici č. 39 v Pezinku, LV č. 2211, katastrálne územie Pezinok, okres Pezinok (národná kultúrna pamiatka pamätný dom Jána Kupeckého), ako prípad hodný osobitného zreteľa.
Rovnako tak Mesto Pezinok uznesením Mestského Zastupiteľstva v Pezinku MsZ č. 1-213/2021 zo dňa 07. 10.2021 schválilo zmenu Uznesenia MsZ č. 160/2016 zo dňa 06.10.2016, kde analogickým spôsobom upravili pôvodné podmienky prevodu vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam. Uvedené Uznesenia tvorili podklad k vykonaniu ďalších potrebných právnych krokov, smerujúcich k vyriešeniu aktuálneho právneho stavu veci.

Zmluvnými stranami boli identifikované dve možné právne riešenia vzniknutej situácie:

1. Prvý spôsob je vec riešiť záznamovým konaním cez KN. Súhlasným vyhlásením (alebo inak označeným dokumentom), ktorý bude prílohou návrhu na záznam, budú obe zmluvné strany deklarovať faktický a právny stav a budú konštatovať zánik zmluvy. Keďže zánik zmluvy nemá vplyv na vecno-právne účinky vlastníckeho práva (ktoré nastali povolením vkladu vlastníckeho práva), kataster nehnuteľností, na návrh vykoná zápis vlastníckeho práva záznamom (t.j. vráti právny stav do súladu so skutkovým stavom). Jednalo by sa teda aj o formálno-právny spätný prevod vlastníckeho práva na Bratislavský samosprávny kraj. Za tým účelom by bolo potrebné po vykonaní záznamového konania odovzdať tento nehnuteľný majetok do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, Mesto Pezinok by muselo upraviť svoju evidenciu – vyradiť majetok, Bratislavský samosprávny kraj upraviť evidenciu – zaradiť majetok, za tým účelom je potrebné mať znaleckým posudkom stanovenú hodnotu – vstupná cena na zaradenie majetku. Rovnako tak by bolo potrebné titulom bezdôvodného obohatenia vrátiť zo strany Bratislavského samosprávneho kraja finančné plnenia Mestu Pezinok za predmetné nehnuteľnosti (kúpna cena + doteraz preinvestované prostriedky). Následne by bolo potrebné od začiatku realizovať prevod vlastníckeho práva – cez žiadosť kupujúceho, schválením v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja a Mesta Pezinok. Nakoľko predmetom prevodu je rodný dom J. Kupeckého, - jedná sa o kultúrnu pamiatku, bolo by potrebné opätovne nehnuteľnosti ponúknuť štátu na uplatnenie predkupného práva cestou ponukového konania na Ministerstve kultúry SR. V prípade nevyužitia predkupného práva by zmluvné strany mohli iniciovať prevod vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho na základe novej kúpnej zmluvy a návrhu na vklad do KN.
2. Druhý spôsob riešenia (jednoduchšia cesta) je nahradiť pôvodnú kúpnu zmluvu, ktorá naplnením rozväzovacej podmienky zanikla. Navrhovaný postup spočíva v urovnaní záväzkov, tak, že nahradia doterajší záväzok novým záväzkom a vzájomne si upravia sporné a pochybné práva medzi stranami. Účastníci pôvodnej kúpnej zmluvy v preambule dokumentu týkajúceho sa urovnania zhodnotia doterajší právny stav, ako východisko na urovnanie a novú úpravu sporných a pochybných práv, s tým, že je jednoznačná vôľa na oboch stranách pokračovať v projekte za nových pozmenených podmienok, bez vzájomného vrátenia si plnení (nakoľko odpadol právny titul, na základe ktorého si strany pôvodne plnili), teda bez spätného prevodu nehnuteľností cez kataster do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja a vrátenia investície Mestu Pezinok.

Vzhľadom na jednoznačnú zhodnú vôľu oboch strán dosiahnuť ciele pôvodnej kúpnej zmluvy, administratívnu a časovú náročnosť riešenia formou záznamového konania a plánovaného pokračovania rekonštrukcie a využívania predmetných nehnuteľností Mestom Pezinok v krátkom čase, sa zmluvné strany pôvodnej kúpnej zmluvy rozhodli prikročiť k druhému spôsobu riešenia, t.j. formou urovnania.

Osobitný zreteľ:

Osobitným zreteľom je utváranie podmienok na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít a starostlivosť o ochranu pamiatkového fondu podľa § 4 ods. 1 písm. l) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, a to v nadväznosti na Uznesenia Zastupiteľstva č. 79/2016 zo dňa 09. 09. 2016 a č. 400/2021 zo dňa 10. 09. 2021. Predmetné nehnuteľnosti sú evidované v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok Pamiatkového úradu Slovenskej republiky, konkrétne budova súpisné číslo 735 na pozemku parcelné číslo 107, Kupeckého dom, názov pamiatkového objektu „Dom pamätný“ pod č. NKP507/1, a „Tabuľa pamätná“ na dome č. 39 pod č. NKP507/2. Súčasťou podmienok urovnania je aj zachovanie účelovosti využitia kupujúcim nadobudnutých nehnuteľností, t.j. prevádzané nehnuteľnosti ďalej využívať ako expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého po dobu minimálne 20 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva.

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

Prílohou materiálu sú:

- výpis z LV č. 4234
- snímka z katastrálnej mapy
- fotodokumentácia