**Bratislavský**
**samosprávny**
**kraj**

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
Drieňová 24, 826 03 Bratislava
16. 12. 20[illegible]
Č. záznamu: | Číslo spisu:
Prílohy: 1 x USB | Vybavuje:

**Predseda Bratislavského samosprávneho kraja**
**Mgr. Juraj Droba, MBA, MA**

**State Aid Registry**
European Commission
DG Competition
MADOU Office 13/031 B-1049
Brussels/Belgium

**Prostredníctvom:**

**Protimonopolný úrad**
**Slovenskej republiky**
**Odbor štátnej pomoci**
Drieňová 24
826 03 Bratislava

| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
|---|---|---|---|
| SA.103205 (2022/N)/28.10.2022 | 3352/2022/PRA-8 | Pinka Radovan (Referent) | 14.12.2022 |

Vec **Odpoveď na žiadosť zo dňa 28.10.2022 vo veci „Štátna pomoc SA-103205 (2022/N) – Slovensko“**

Vážený pán Hubert de Broca,

v nadväznosti na elektronickú notifikáciu z 1. júna 2022 (ďalej len „**Notifikácia**“), ktorou slovenské orgány notifikovali Európskej komisii opatrenie Realizácia koncepčnej zmeny usporiadania areálu „Patrónka“, Vašu žiadosť o informácie zo dňa 20. júla 2022 (ďalej len „**Žiadosť I**“), našu odpoveď na Žiadosť I zo dňa 31. augusta 2022 (ďalej len „**Odpoveď I**“) a Vašu žiadosť o objasnenie ďalších aspektov prejednávanej veci zo dňa 28. októbra 2022 (ďalej len „**Žiadosť II**“) Vám nižšie uvádzame našu odpoveď v štruktúre podľa Žiadosti II.

Z našej doterajšej komunikácie rozumieme, že najzásadnejšou otázkou, na ktorú Európska komisia potrebuje upriamiť pozornosť je, či Príjemca 1 a Príjemca 2 nadobudnú pozemky za trhovú cenu, a teda, či cena pozemkov určená v kúpnej zmluve (a ostatných dojednaniach) a jej následná indexácia spĺňa kritérium trhovej ceny.

Ako bolo v tejto veci opakovane komunikované, pripravovaný projekt revitalizácie Patrónky je výrazne špecifický, jednak tým, že sa **nejedná o štandardný komerčný realitný projekt** (t.j. kúpa pozemkov za účelom ich developmentu na rezidencie, kancelárie, retail alebo logistiku, ktoré štandardne generujú podnikateľsky signifikantný výnos) a taktiež tým, že

podľa informácií Poskytovateľa ako aj Príjemcov **neexistuje realizovaný projekt s podobnými parametrami** (benchmark).

Vzhľadom na skutočnosť, že na tento typ projektov (revitalizácia brownfieldu) nie sú verejne dostupné dáta a za účelom odstránenia pochybností ohľadne trhovej hodnoty posudzovaného projektu sme oslovili spoločnosti pôsobiace na tomto trhu v Slovenskej republike (Bratislave). Vo finále bola zadaná objednávka na prípravu stručného prehľadu vývoja trhu s brownfieldami v Bratislave spoločnosti Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., ktorá potvrdila svoje skúsenosti s danou problematikou a taktiež schopnosť pripraviť požadovanú analýzu v určenom časovom rámci.

Analýzu spoločnosti Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. (ďalej len „**Analýza**") pripájame v jej úplnom znení. Vzhľadom na záväzok adresáta túto ďalej nedistribuovať (s výnimkou prípadov tam uvedených), Analýzu ako celok treba považovať za dôvernú.

Príloha:

- Analýza - dôverný dokument

Z Analýzy vyplývajú nasledovné skutočnosti, ktoré považujeme za relevantné pre posudzovaný projekt:

- za posledných 10 rokov sa podľa informácií tejto spoločnosti (ktorá má výrazné skúsenosti s lokálnym trhom) nestretla s realizovaným projektom tohto typu – revitalizácia brownfieldu na iné ako komerčné účely;
- v prípade pozemkov určených pre iné ako komerčné účely sa ceny pozemkov pohybujú na spodnej hranici spektra predajných cien, aktuálne v rozmedzí 25 – 75 EUR/$m^2$;
- vzhľadom k špecifikám každého jednotlivého brownfieldu v Bratislave a k množstvu faktorov, ktoré vplývajú na ich hodnoty nevie ani táto spoločnosť paušálne zhodnotiť, ako rástli ich ceny za posledných 10 rokov;
- pri pozemkoch iného ako štandardného komerčného využitia (čo je prípad posudzovaného projektu) rástli ceny za posledných 10 rokov v rozsahu cca 30%.

**V zmysle záverov Analýzy, hodnota pozemku určená znaleckým posudkom v roku 2020 na úrovni 260,55 EUR/$m^2$ je vysoko nad trhovou cenou pozemkov určených pre iné ako komerčné účely (25 – 75 EUR/$m^2$) a zvolený parameter indexácie 3% p.a. odzrkadľuje rast cien pozemkov iného ako štandardného komerčného využitia.**

V nadväznosti na uvedené sa už samotná formálna kúpna cena (t.j. bez zohľadnenia akýchkoľvek dodatočných nákladov vynaložených v prospech Poskytovateľa Príjemcami) dá považovať za cenu súladnú s cenou za bežných trhových podmienok. Tento predpoklad platí jednak pre moment uzavretia rámcovej zmluvy, ako aj po uplynutí 15 rokov nájmu (vzhľadom k tomu, že zvolený index vo výške 3% zobrazuje odhad rastu cien pozemkov iného ako štandardného komerčného využitia).

Analýza obsahuje prehľad vybraných významných predajov brownfieldov v Bratislave za 10 rokov, v rámci ktorých je zahrnutý aj projekt Eset Campus na Patrónke (ďalej len „**Projekt**



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

**Eset**"). Projekt Eset je podobný posudzovanému projektu svojou lokalizáciou (územie Patrónky) a skutočnosťou, že pozemky v rámci územia nadobúdal investor od subjektu verejnej správy (Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky). Čo posudzované projekty výrazne odlišuje je účel využitia nehnuteľností – podľa dostupných informácií nehnuteľnosti v Projekte Eset budú využívané za účelom vybudovania kancelárskych priestorov, rezidencií, retailu a verejných priestorov (komerčné využitie).

Kúpna cena za 1m$^2$ pozemkov bola v Projekte Eset stanovená na 263,59 EUR. Kúpna cena bola určená obchodnou verejnou súťažou, prostredníctvom aukcie, avšak až po niekoľkých opakovaniach, v štvrtom kole. V tejto súvislosti je potrebné dať do pozornosti skutočnosť, že ani po opakovaných aukciách (s viacerými konkurenčnými účastníkmi) nebola dosiahnutá hodnota podľa znaleckého posudku. Výsledok aukcie (po štvrtom kole – t.j. po otestovaní trhom) bol akceptovaný ako trhová hodnota nehnuteľností Projektu Eset. Kúpna zmluva nadobudla účinnosť po jej zverejnení, v roku 2017.

**Aj po prirovnaní k Projektu Eset (ktorý prešiel testom trhu) sa hodnota pozemkov v posudzovanom projekte určená znaleckým posudkom v roku 2020 na úrovni 260,55 EUR/m$^2$ javí ako súladná s trhovými podmienkami (skôr prekračujúca trhovú hodnotu vzhľadom na budúci účel využitia - non commerce, ktorý je zmluvne fixovaný).**

Príloha:

- Kúpna zmluva Projekt Eset
- https://bratislava.sme.sk/c/20519305/za-areal-byvalej-nemocnice-na-patronke-dal-najvyssiu-ponuku-eset.html
- https://www.esetcampus.com/#news

Okrem zodpovedania Vašich doplňujúcich otázok považujeme za potrebné upriamiť pozornosť na celkový obraz a základné rámce notifikovaného opatrenia, ktoré vytvárajú kontext, v ktorom je projekt nutné vnímať.

**Základnou ekonomickou podstatou plánovaných transakcií je výlučne nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom zo strany Príjemcu 1 a Príjemcu 2 od Poskytovateľa, kde odplata Poskytovateľa je tvorená hodnotami, ktoré za pozemky Príjemcovia v prospech Poskytovateľa vynaložia (t.j. nie len prostredníctvom formálnej kúpnej ceny).**



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Hodnota, ktorú nadobudne Poskytovateľ pozostáva z nasledovných častí, ktoré (aj vo forme nákladov) budú Príjemcami vynaložené v nasledovnej časovej postupnosti:

| Hodnota pre BSK | Kvantifikácia nákladov (celkovo) | Rozdelenie nákladov | | |
|---|---|---|---|---|
| | | CAM | DF | BSK |
| Rekonštrukcia | Minimálne 500.000,- EUR | Minimálne 500.000,- EUR | 0,- EUR | 0,- EUR |
| Kúpna cena za stavby bez ekonomickej hodnoty pre Príjemcov[1] | 1.146.443,07 EUR | 959.152,16 ,- EUR | 187.290,91 EUR | 0,- EUR |
| Búracie práce[2] | 2.350.000,- EUR[3] | 830.000,- EUR | 120.000,- EUR | 1.400.000,- EUR |
| | 4.227.123,52 EUR[4] | 2.481.726,84 EUR | 352.907,52 EUR | 1.400.000,- EUR |
| Výstavba Ihriska | Minimálne 600.000,- EUR | Minimálne 600.000,- EUR | 0,- EUR | 0,- EUR |
| Úhrada nájomného | 4.258.429,2 EUR | 3.248.276,85 EUR | 1.010.152,35 EUR | 0,- EUR |
| Realizácia spoločných verejných priestorov | t.č. nie je dostupná | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Doplatok kúpnej ceny | 1.995.217,8 EUR | 1.521.927,15 EUR | 473.290,65 EUR | 0,- EUR |
| **TOTAL 1[5]** | 10.850.090,07 EUR | 7.659.356,16 EUR | 1.790.733,91 EUR | 1.400.000,- EUR |
| **TOTAL 2[6]** | 12.727.213,59 EUR | 9.311.083,- EUR | 2.023.641,43 EUR | 1.400.000,- EUR |

Z vyššie uvedenej sumarizácie vyplýva, že Príjemca 1 a Príjemca 2 poskytnú Poskytovateľovi výmenou za vlastnícke právo k pozemkom hodnotu v celkovej výške uvedenej v tabuľke nižšie, pričom výraznú časť tejto hodnoty (ako je špecifikovaná v tabuľke) bude Príjemcami uhradená (t.j. v skutočnosti vynaložia náklady) s výrazným časovým predstihom pred podpisom samotnej kúpnej zmluvy na pozemky (ktorá je jediným možným právnym titulom na nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom).

---

[1] Zahrnuté len hodnoty stavieb určených na úplné zbúranie (nezahŕňa hodnotu stavby so s.č. 6038 a s.č. 6037, ktoré budú predmetom rekonštrukcie).
[2] Kvalifikovaný odhad.
[3] Kvalifikovaný odhad - jeseň 2020
[4] Kvalifikovaný odhad - update 2021
[5] Alternatíva nezohľadňujúca rast cien nákladov na búranie – cenový odhad z roku 2020.
[6] Alternatíva zohľadňujúca rast cien nákladov na búranie – cenový odhad z roku 2021.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

| Alternatíva | Celková hodnota | Hodnota na $m^2$ | Suma uhradená pred podpisom KZ | Hodnota na $m^2$ |
|---|---|---|---|---|
| Alternatíva 1 (odhad ceny nákladov na búranie 2020) | 9.450.090,07 EUR | 578,20 EUR / $m^2$ | 7.454.872,27 EUR | 456,12 EUR / $m^2$ |
| Alternatíva 2 (odhad ceny nákladov na búranie 2020) | 11.334.724,43 EUR | 693,51 EUR / $m^2$ | 9.339.506,63 EUR | 571,43 EUR / $m^2$ |

Z tohto dôvodu sa na dané transakcie nedá nahliadať ako na kúpu na splátky - k uzavretiu kúpnej zmluvy dôjde až uplynutím doby nájmu a splnením všetkých zmluvných podmienok (vrátane vynaloženia takmer 80% nákladov súvisiacich s nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemkom).

Uvedené celkové hodnoty pre BSK je treba vnímať ako minimálne, s jednoznačným predpokladom navýšenia (ktorého rozsah v tomto okamihu nie je možné kvantifikovať), keďže tieto nateraz nerátajú s nákladmi Príjemcov vynaloženými na realizáciu spoločných verejných priestorov.

Odloženie momentu uzavretia kúpnej zmluvy (po uplynutí doby nájmu 15 rokov) nie je samoúčelné. Bolo základnou požiadavkou Poskytovateľa, ktorý tým sleduje jednoznačné verejnoprospešné ciele, t.j. zachovanie kontroly nad účelom developmentu v danom území (školstvo a kultúra). Iný spôsob zabezpečenia dosiahnutia tohto účelu (napr. prostredníctvom podmienok uvedených vo VOS a zakomponovaných do príslušnej kúpnej zmluvy) nie je natoľko efektívny, keďže porušenie zmluvných záväzkov z kúpnej zmluvy môže vyústiť do vleklého súdneho sporu a je ťažko vymožiteľné, kým zachovanie vlastníckeho práva nad pozemkami umožňujú Poskytovateľovi zachovanie kontroly vo všetkých stavebných konaniach, ktoré sa budú týkať dotknutých pozemkov, a tým včasne znemožniť výstavbu akýchkoľvek stavieb Príjemcov za iným ako dohodnutým účelom (vydávanie rozhodnutí v procese výstavby bude podliehať súhlasu Poskytovateľa ako vlastníka pozemkov).

Zo strany Príjemcov odložené uzavretie kúpnej zmluvy nemožno vnímať ako benefit najmä z nasledovných dôvodov:

- Príjemcovia už pred uzavretím kúpnej zmluvy vynaložia takmer 80% nákladov súvisiacich s nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemkom (t.j. bez existencie zmluvy, právneho titulu, na podklade ktorého sa do budúcna môžu stať vlastníkmi pozemkov);
- oddialený moment nadobudnutia vlastníckeho práva zo strany Príjemcov im znemožňuje pozemky použiť ako záloh, čo im výrazne komplikuje externé financovanie projektu,
- oddialený moment nadobudnutia vlastníckeho práva zo strany Príjemcov ich vystavuje právnemu riziku možného porušenia ustanovení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve po uplynutí nájomnej doby 15 rokov a riziku neuzavretia kúpnej zmluvy, s nutnosťou



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

domáhať sa uzatvorenia kúpnej zmluvy práva súdnou cestou – v čase, keď 80% hodnoty bolo nimi uhradené.

Okrem uvedeného tiež dopĺňame informáciu, že po schválení celého projektu v zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja (poslancami poskytovateľa uznesením č. 370/2021 zo dňa 11.06.2021) bol následne orgánom štátneho dozoru, Krajskou prokuratúrou v Bratislave, skontrolovaný celý postup Poskytovateľa pri realizovaní transakcie. Počas tejto kontroly bolo preukázané, že Poskytovateľ postupoval pri transakcii v súlade s právnymi predpismi a nedošlo k pochybeniu zo strany Poskytovateľa pomoci.

Príloha:

- kópia oznámenia Krajskej prokuratúry v Bratislave o súlade transakcie s vnútroštátnym právom

Krajská prokuratúra vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonnosti postupov orgánov verejnej správy v zmysle § 20 a nasl. zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre (odkaz na vnútroštátny predpis: https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/153/20210101# ). Vykonanie kontroly Krajskou prokuratúrou Bratislava bolo realizované na základe podnetu poslanca Poskytovateľa, pričom Krajská prokuratúra Bratislava tento podnet, z dôvodu nezistenia porušenia zákona pri postupe poskytovateľa odložila v súlade s § 36a ods. 3 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre (odkaz na vnútroštátny predpis: https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/153/20210101# ).

Odkaz:

- Zákon č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre:

https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/153/20210101

**VŠEOBECNÉ OTÁZKY O PROJEKTE**

1. **Posúdenie schopnosti/neschopnosti samorealizácie projektu zo strany Poskytovateľa**

   Poskytovateľ nadobudol vlastníctvo k areálu "Patrónky", ktorý je predmetom notifikácie, prechodom kompetencií a funkcie zriaďovateľa Domova sociálnych služieb ROSA (ďalej aj "**DSS ROSA**"), z pôvodného Okresného úradu na BSK (Poskytovateľa). Prechod sa uskutočnil v roku 2001 po vzniku samosprávnych krajov.

   Historickou súčasťou areálu však boli aj Špeciálna základná škola a Špeciálne odborné učilište, ktoré sídlili a sídlia v stavbách, ktoré sú predmetom tejto notifikácie. Kompetencia a funkcia zriaďovateľa k týmto školám však ostala na Okresnom úrade, ktorý je ich zriaďovateľom aj v súčasnosti. BSK preto neinvestoval do týchto nehnuteľností (prevažne stavieb), nakoľko ich nevyužíval pre účely svojich kompetencií. BSK investoval svoje financie iba do hlavnej budovy DSS ROSA a jej okolia a neuvažoval od roku 2001 s ďalším využitím tohto areálu pre svoje účely.

   Okrem nájmu stavieb v prospech existujúcich škôl, prenajíma BSK časť stavieb spoločnosti prevádzkujúcej tlačiarne a spoločnosti prevádzkujúcej autoservis.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Okrem toho, že Poskytovateľ nenašiel iný účel využitia nehnuteľností pre plnenie kompetencií /funkcií BSK, BSK nikdy nedisponoval takým finančným zabezpečením, aby mohol realizovať prestavbu areálu z brownfieldu na iný funkčný celok. BSK vždy udržiaval nehnuteľnosti spôsobilé len na účel nájmu, aj to v rozsahu nevyhnutných investícií na prevádzku stavieb.

Tak, ako sme uviedli už Odpovedi I, na BSK bola v roku 2014 podaná žiadosť súkromného investora, ktorý požiadal o odkúpenie areálu za účelom vybudovania obchodného centra. BSK v tom čase realizovalo neformálne rokovania a pripravilo materiál na schválenie obchodnej verejnej súťaže, predmetom ktorej mal byť odpredaj areálu úspešnej spoločnosti v súťaži. Jedinou podmienkou výberu úspešného uchádzača bola cena. Diskusia medzi volenými zástupcami obyvateľov samosprávneho kraja (medzi poslancami BSK) pred konaním zastupiteľstva však dospela k tomu, že obchodná verejná súťaž nebola vyhlásená. Medzi dôvody patrili najme riziko vybudovania administratívnych budov, bytov a obchodných centier v blízkosti zariadenia DSS ROSA a tým zníženie kvality pobytu klientov DSS ROSA, ako aj predpokladané vysoké náklady na vybudovanie stavieb zo strany BSK, ktoré boli odpredajom dotknuté (predmetom súťaže mala byť aj stavba kotolne, ktorá nie je v súčasnosti predmetom notifikovaného nájmu/predaja).

V roku 2017 bola hodnota nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom súťaže (ktoré nie sú identické s nehnuteľnosťami, ktoré sú súčasťou posudzovaného projektu, avšak v niektorých prípadoch, ako je špecifikované nižšie, sa prekrývajú) určená znaleckým posudkom na sumu 4.850.000,- EUR, kde náklady BSK na vybudovanie vyvolaných investícií boli predpokladané na sumu približne 2.800.000,- EUR. Zisk po vynaložení investícií z takto realizovaného predaja by pre BSK bol v sume 2.000.000,- EUR, čo pre BSK nedávalo ekonomický význam. Z dôvodu obavy vybudovania administratívno-obchodného centra a vzniku vysokých nákladov na strane BSK pri takto realizovanej súťaži, BSK nevyhlásilo súťaž a začalo hľadať iných partnerov, ktorí by boli ochotní pristúpiť na podmienky BSK, s ktorými by súhlasili poslanci BSK.

Už v roku 2017 po zrušení postupu na vyhlásenie súťaže vznikla myšlienka prestavby budov súkromným investorom s cieľom zriadenia múzea klubu veteránov, kde by boli umiestnené historické vozidlá. Tento zámer však skončil už pri neformálnych rozhovoroch a investor to nerealizoval (v tomto prípade nedošlo ani k vypracovaniu materiálu pre zastupiteľstvo BSK).

Až v rokoch 2019 a 2020 došlo k vzniku požiadavky zo strany Príjemcov na odkúpenie časti areálu. BSK z dôvodu obáv možného vybudovania iných stavieb než je v projekte dohodnutých (namiesto školy a kultúrneho zariadenia vybudovanie administratívnych budov s funkciou bývania) odmietlo predať areál a navrhlo dočasný nájom na kontrolované obdobie a následný prevod vlastníckeho práva k pozemkom až po 15 rokoch, t.j. v čase, kedy budú vybudované stavby na ktoré sa Príjemcovia zaviazali. BSK na čas výstavby kontroluje účel budovania stavieb pod hrozbou sankcií (viď. časť "E" písm. d), e) a f) uznesenia č. 370/2021 zo dňa 11.06.2021 ). Uvedené



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

sankcie by nebolo možné premietnuť do praxe pri obchodnej verejnej súťaži a predaji pozemkov v súčasnosti prostredníctvom súťaže.

Prílohy a odkazy:

- Blog p. Pavla Freša z 11.05.2017 ( https://blog.sme.sk/pavolfreso/kultura/patronku-zachranime-tu-su-navrhnute-kroky );
- Blog p. Juraja Drobu z 11.05.2017 ( https://www.webnoviny.sk/freso-podla-drobu-po-tlaku-verejnosti-zrazu-zachranuje-patronku/ );
- Podklady k plánovanej OVS v roku 2017.

**2. Štúdia uskutočniteľnosti**

Nebola realizovaná z dôvodov uvedených v bode 1 tejto odpovede.

**3. Ponúkol investor v roku 2014 konkrétnu cenu za areál?**

Investor v roku 2014 neuviedol cenu, ktorú je ochotný zaplatiť za areál. Minimálna cena areálu bola určená až zo strany BSK na podklade znaleckého posudku vypracovaného za týmto účelom v čase prípravy obchodnej verejnej súťaže.

**4. Minimálna cena za areál v roku 2017**

Všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená ZP 4/2017 bola 4.850.000,- EUR (spoločne), z toho pozemky 3.862.401,84 EUR a stavby 986.528,51 EUR.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom v roku 2017 bola 160,92 EUR/$m^2$, jednotková všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom v roku 2020 bola 260,55 EUR/$m^2$.

Pre porovnanie uvádzame všeobecnú hodnotu tých stavieb, ktoré sú prienikom stavieb ktorých sa týkala súťaž z roku 2017 a stavieb, ktorých sa týka notifikované opatrenie:

| Stavba | Súp. č. | Parc. č. | Hodnota podľa znaleckého posudku 2020 | Hodnota podľa znaleckého posudku 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Sklad krmiva a chov koní (Budova garáže I) | 6034 | 2645/4 | 101.580,73 EUR | 111.810,29 EUR |
| Sklad krmiva (Budova garáže II) | 6035 | 2645/5 | 18.623,26 EUR | 20.498,68 EUR |



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tlačiareň, telocvičňa bytový objekt (Budova telocvične) | 6038 | 2667/6 | 229.441,35 EUR | 226.981,14 EUR |
| Stolárska dielňa Z (Budova haly I) | 6036 | 2667/4 | 147.894,01 EUR | 162.787,59 EUR |
| Garáže 4 a dielňa/ (Budova haly II) | 6037 | 2667/5 | 110.161,92 EUR | 106.098,69 EUR |
| Kotolňa1 (Budova kotolne) | 6039 | 2667/7 | 37.971,45 EUR | 37.448,29 EUR |
| Plynomerňa (Budova trafostanice) | 6041 | 2667/9 | 1.425,45 EUR | 1.443,50 EUR |

lohy:

- ZP 4/2017

## 5. Územný plán 2016 vs 2022

Územný plán v roku 2016, v čase vyhotovenia znaleckých posudkov v roku 2020, 2021 a v súčasnosti sa nezmenil:

- Územnoplánovacia informácia Mestskej časti BA – Karlova Ves č. VK/UR/2379/2016/17944/DK zo dňa 17.10.2016 – pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, číslo urbanistickej funkcie 201 – občianska vybavenosť celomestskšého a nadmestského významu, v rámci ktorého podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 14/2021 z 21. októbra 2021, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskejrepubliky Bratislavy v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2008, všeobecne záväzného nariadenia č. 17/2011, všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2014, všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2014 a všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2020 – pozemky sú rovnako súčasťou stabilizovaného územia, číslo urbanistickej funkcie 201 – občianska vybavenosť celomestskšého a nadmestského významu, v rámci ktorého podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

## 6. Dokumenty k OVS 2017

V tomto prípade referujeme na aktivity súvisiace s predajom časti areálu, ktoré boli realizované v roku 2017 (znalecký posudok, materiály do komisií Poskytovateľa).

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa

Názov : Bratislavský samosprávny kraj (BSK)
Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
IČO: 36 063 606
V zastúpení: Ing. Pavol Frešo - predseda
Kontaktná osoba: Mgr. Korčáková
tel. č.: 02/ 48 264 346

na výber navrhovateľa na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k majetku vyhlasovateľa.

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže

Predmetom predaja je nehnuteľný majetok – zapísaný na LV č. 1712, vedený Okresným úradomBratislava, katastrálnym odborom, okres Bratislava IV, obec BA - m.č. Karlova Ves, nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to:

pozemky:
- pozemok, C KN parcelné číslo 2645/4 o výmere 880 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2645/5 o výmere 279 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2645/6 o výmere 529 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2645/7 o výmere 635 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2645/8 o výmere 1794 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2658 o výmere 885 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2660 o výmere 379 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2661 o výmere 2112 m2, druh pozemku – ostatné plochy;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2662/1 o výmere 936 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2663 o výmere 603 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

- pozemok, C KN parcelné číslo 2665/1 o výmere 1559 m2, druh pozemku – ostatné plochy;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/2 o výmere 4802 m2, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/4 o výmere 1489 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/5 o výmere 598 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/6 o výmere 1421 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/7 o výmere 128 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/9 o výmere 10 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria;
- pozemok, C KN parcelné číslo 2667/10 o výmere 4963 m2, druh pozemku – ostatné plochy.

stavby:
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2663, súp. číslo 6013, druh budova technickej vybavenosti (ÚSS pre TPM - kotolňa).
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2660, súp. číslo 6032, druh iná budova (skleník);
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2645/4, súp. číslo 6034, druh stavby samostatne stojaca garáž;
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2645/5, súp. číslo 6035, druh stavby samostatne stojaca garáž;
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2667/4, súp. číslo 6036, druh stavby iná budova (hala);
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2667/5, súp. číslo 6037, druh stavby iná budova (hala);
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2667/6, súp. číslo 6038, druh budova pre šport a rekreačné účely (telocvičňa);
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2667/7, súp. číslo 6039, druh budova technickej vybavenosti (kotolňa);
- stavba na pozemku, C KN parcelné číslo 2667/9, súp. číslo 6041, druh budova technickej vybavenosti (trafostanica);

Znaleckým posudkom č. 4/2017 vypracovaným Znaleckou organizáciou s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanovo na základe objednávky č. 01/2017 bola ku dňu 04.01.2017 stanovená všeobecná hodnota pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom OVS v k.ú. Karlova Ves, obec BA – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV vo výške 4.850.000,- € (Štyrimiliónyosemstopäťdesiattisíc Eur).

3. Typ zmluvy:

Kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

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:

- Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy: do 28.07.2017, do 12.00 hod. – rozhodujúci je dátum doručenia návrhu v podateľni Úradu BSK
- Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť: Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť: slovenský
- 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: „Obchodná verejná súťaž – predaj majetku „ Areál DSS a RS ROSA, LV č. 1712“ – NEOTVÁRAŤ“.
- Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:
  1. 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),
  2. označenie kontaktnej osoby navrhovateľa, telefonický kontakt a emailovú adresu, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený termín elektronickej aukcie
  3. navrhnutú kúpnu cenu predmetu súťaže, pričom táto nesmie byť nižšia ako cena stanovená znaleckým posudkom t.j. navrhnutá kúpna cena musí byť v minimálnej výške 4.850.000,00,- €
  4. doklad preukazujúci finančné krytie navrhnutej kúpnej ceny,
  1. písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
  2. písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s ustanovením kúpnej zmluvy, že nehnuteľnosť kupuje tak ako stojí a leží,
  3. písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s ustanovením kúpnej zmluvy, že návrh na vklad vlastníckeho práva je oprávnený podať výlučne predávajúci po úplnej úhrade kúpnej ceny;
  4. písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s ustanovením kúpnej zmluvy, že návrh na vklad vlastníckeho práva je oprávnený podať výlučne predávajúci po vybudovaní a skolaudovaní náhradných objektov nevyhnutných na chod DSS ROSA v zmysle listu DSS a RS ROSA zo dňa 16.01.2017, to všetko najneskôr do 36 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy,



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

5. v lehote 36 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy,
6. doklad o úhrade zábezpeky v sume 485.000,- €
7. doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,-€
8. 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 kúpnej 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. Návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi.

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 18.08.2017.

Navrhovateľom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie, /najmä podmienkou navrhovanej kúpnej ceny v minimálnej výške 4.850.000,-. €/ 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 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 /najmä ak navrhnutá kúpna cena bude nižšia ako 4.850.000,- €/ , vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

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. SK 70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA, finančnú zábezpeku vo výške 485.000,- €, 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,
l) 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 kúpnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
m) 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,
n) 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,
o) 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,
p) 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

8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

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



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

v zmysle ust. § 9 odsek 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení. Rozhodujúcim kritériom pre výber najvhodnejšieho návrhu je najvyššia cena.

Súťaž nebola nakoniec realizovaná z dôvodov uvedených v bode 1 tejto odpovede.

**7. Dosiahnuteľnosť cieľov s iným záujemcom/záujemcami**

V roku 2016 a pri pripravovanej obchodnej verejnej súťaži v roku 2017 sa neuvažovalo so začlenením DSS ROSA do novovybudovaného areálu, spustenie súťaže v roku 2017 by predstavovalo iba predaj pozemkov a stavieb a vznik nákladov na strane BSK (viď bod 1 tejto odpovede).

Od mája 2017 bolo verejne komunikované, že Areál nebude ponúkaný cez súťaž kde by hlavným cieľom bolo dosiahnuť maximálnu kúpnu cenu, ale bude sa klásť veľký dôraz aj na reálnu možnosť investície do Areálu s dôrazom na jeho historickú minulosť– architektonickú a historickú hodnotu.

BSK otvoril Areál pre záujemcov o predloženie projektov, ktoré by naplnili novo definované ambície BSK. Od 2017 BSK nebol predložený taký projekt, ktorý by napĺňal túto ambíciu, okrem projektu vybudovania múzea automobilov, ktorý však nebol realizovaný.

Relevantná iniciatíva prišla až v 2020 zo strany Príjemcov, ktorí sú ochotní a schopní túto ambíciu naplniť.

Vo vzťahu k otázke, ako mohlo BSK dospieť k záveru, že nie je iný záujemca uvádzame, že od roku 2017 (kedy BSK verejne odkomunikovalo svoje zámery s Areálom a otvorilo priestor na prezentáciu projektov) boli Príjemcovia jediní, ktorí boli BSK schopní presvedčiť o realizovateľnosti projektu so zachovaním dôrazu na verejnoprospešné záujmy BSK. Ani po roku 2020 (kedy bol verejne prerokovaný návrh a známe mená príjemcov) nedošlo k osloveniu BSK zo strany iných tretích subjektov. V tejto súvislosti pripomíname, že už v decembri 2020 bola známa štruktúra toho kto a čo postaví v danej oblasti.

**8. Negatívna spätná väzba k oznámeniu**

Zámer bol zverejnený s uvedením Príjemcov a nehnuteľností, ktorých sa týka. V nadväznosti na zámer Poskytovateľ nedostal žiadnu negatívnu spätnú väzbu.

V tejto súvislosti tiež podotýkame, že prerokovanie v zastupiteľstve BSK (či už v roku 2020 alebo v roku 2021) bolo verejné, prístupné verejnosti osobne aj online na platforme Youtube, pričom verejnosť je oprávnená požiadať o vystúpenie na zastupiteľstve BSK.

Žiadny iný záujemca sa ani tu neozval.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

## 9. Uverejnenie oznámenia v roku 2020

Zámer v decembri 2020 nebol zverejnený, nakoľko na to neexistuje legislatívna požiadavka.

Materiál, ktorý je predložený na zastupiteľstvo BSK (obsahujúci detailnú špecifikáciu) je verejne dostupný vždy minimálne 10 dní pred dňom rokovania zastupiteľstva na stránke BSK. Takto bol zverejnený aj materiál na rokovanie v roku 2020 (konkrétne na nasledovnom odkaze: https://bratislavskykraj.sk/zastupitelstvo/zasadnutia-zastupitelstva-v-roku-2020/zasadnutie-zastupitelstva-10-december-2020/ ).

## 10. Stanovenie kritérií / dodatočných požiadaviek týkajúcich sa užívania pozemku pri výberovom konaní

Okrem štandardného cieľa (maximalizovania zisku z predaja), bolo cieľom projektu aj zachovanie historickej a architektonickej hodnoty a najmä kontroly nad účelom využívania pozemkov.

Ak by sme navrhli/zmenili podmienky pri obchodnej verejnej súťaži na predaj pozemku, existovalo by neúmerne vysoké riziko, že dôjde k vybudovaniu iných stavieb, bez možnosti zmluvne zabezpečiť prevod pozemkov a stavieb späť na BSK. Takýmto spôsobom by bolo len vypovedanie kúpnych zmlúv s výhercom súťaže a následné zmeny v evidencií nehnuteľností, kde v prípade námietok výhercu s odstúpením by sme boli odkázaní na súdne konania. Celá výstavba by tak bola znemožnená na dlhotrvajúce obdobie vzhľadom na trend dĺžky trvania súdnych sporov vedených na Slovensku v majetkovoprávnych veciach. Aj v prípade úspešnosti BSK v takomto prípade by nebolo možné zabezpečiť nadobudnutie rozostavaných/postavených stavieb výhercom súťaže. V prípade notifikovanej žiadosti zmluvné zabezpečenie takéhoto vzniku situácie existuje a bolo definované už v prijímaných uzneseniach zastupiteľstva BSK.

# TRHOVÁ HODNOTA

## 1. Metodika hodnotenia

### a. Ako sa dospelo k východiskovej všeobecnej jednotkovej cene?

Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená vo Vyhláške č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len „**Vyhláška**“).

Jednotková východisková hodnota pozemku sa od roku 2004 nezmenila (pôvodne 2.000,- SK Bratislavu – rozdelenie podľa klasifikácie obcí).

Prílohy:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

**b. Na základe čoho je/bola táto východisková jednotková cena stanovená?**

Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená Vyhláškou. Vyhlášku vydalo Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, ktoré na jej vydanie bolo poverené § 33 písm. d) zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**Zákon**").

Informácia, ako došlo k stanoveniu sumy 2.000,- SK (v súčasnosti 66,39 EUR) nie je dohľadateľná z otvorených verejných zdrojov (napr. prostredníctvom dôvodovej správy).

**c. Kedy a ako pravidelne sa aktualizuje východisková jednotková cena (a na akom základe)?**

Teoreticky – novelizáciou príslušných ustanovení Vyhlášky.

K zmene jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku nedošlo od účinnosti Vyhlášky v r. 2004.

**d. Aký bol vývoj cien stavebných pozemkov v EUR/m$^2$ za posledných päť rokov?**

Štatistika (pre tento typ nehnuteľnosti – brownfield na nekomerčný účel) nie je k dispozícii ani prostredníctvom Štatistického úradu SR alebo Národnej banky Slovenska. Tieto inštitúcie mapujú rast cien nehnuteľností na bývanie.

V zmysle záverov Analýzy – hodnota rôznych typov nehnuteľností rástla rôznym tempom. Vzhľadom k špecifikám každého jednotlivého brownfieldu v Bratislave a k množstvu faktorov, ktoré vplývajú na ich hodnotu nie je možné zhodnoť paušálne ako rástli ich ceny za posledných 10 rokov.

Pri pozemkoch bez komerčného využitia (čo je posudzovaný prípad) rástli ceny za posledných 10 rokov v rozsahu cca 30% (kopírujúc rast developerských nákladov).

**e. Má znalec právo zvýšiť východiskovú jednotkovú cenu? Ak áno, prečo ju nezvýšil?**

Znalec určuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Znalec v danom prípade nemá právo zvýšiť jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku (jedná sa o počiatočnú hodnotu 1 $m^2$ podľa Vyhlášky), znalec má možnosť ovplyvniť všeobecnú hodnotu nehnuteľností prostredníctvom určenia koeficientov polohovej diferenciácie (koeficient povyšujúcich faktorov aplikujúci sa napr. aj na pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu je zohľadnený znalcom v príslušných znaleckých posudkoch). Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovil znalec v znaleckom posudku č. 205/2020 na strane 37, kde uviedol východiskovú hodnotu 66,39 EUR/$m^2$ (definovaná vo Vyhláške), pričom k danej východiskovej hodnote priradil koeficienty polohovej diferenciácie (koeficient všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku, povyšujúcich faktorov, redukčných faktorov). Jednotlivé koeficienty navyšujú výslednú všeobecnú hodnotu nehnuteľností (ak je koeficient vyšší ako 1) alebo ponižujú výslednú všeobecnú hodnotu nehnuteľností (ak je koeficient nižší ako 1). Výsledný výpočet koeficientu polohovej diferenciácie bol v danom znaleckom posudku 3,9245, čo po vynásobení východiskovej hodnoty pre obec Bratislavu (66,39 EUR/$m^2$) predstavuje sumu 260,55 EUR/$m^2$ (viď str. 38 znaleckého posudku č. 205/2020).

**f. Prečo komerčný znalec Colliers dospel k inej cene za pozemok? Aké iné alebo dodatočné metódy/informácie mala spoločnosť Colliers k dispozícii pri určovaní ceny pozemkov?**

Kým znalec stanovuje všeobecnú hodnotu, Colliers poskytol odborný odhad trhovej hodnoty.

Rozdiely medzi všeobecnou hodnotou a odhadom trhovej hodnoty sú bežnou diskrepanciou na trhu s nehnuteľnosťami, a to oboma smermi (ako je možné vidieť na príklade Projektu Eset, kedy cena nastavená verejnou obchodnou súťažou nedosiahla ani úroveň všeobecne hodnoty podľa znaleckého posudku).

Znalec zmapoval nehnuteľnosti na mieste samom zohľadňujúc ich skutočný stav, projektovú dokumentáciu a pod., kým Colliers (tak ako uvádza v liste) vychádzali výlučne zo základných informácií poskytnutých Poskytovateľom (katastrálna mapa, list vlastníctva) bez akéhokoľvek zohľadnenia skutočnosti že nehnuteľnosti v projekte nebudú užívané za účelom, ktorý definuje územný plán (a ktoré by v porovnaní s posudzovaným projektom boli schopné generovať výrazne vyššie výnosy), ale za účelom vybudovaní zariadení školstva a kultúry. Odhad Colliers je v samotnom liste relativizovaný (uvedením predpokladov – obmedzené informácie, neexistencia zaťažujúcich obmedzení alebo neobvyklých nákladov).



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Výsledkom činnosti znalca je stanovenie aktuálnej všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Výsledkom činnosti Colliers je stanovenie odhadu trhovej hodnoty nehnuteľností (v tomto prípade bez zohľadnenia skutočnosti, že nehnuteľnosti v projekte nebudú užívané za účelom, ktorý definuje územný plán, ale za účelom vybudovaní zariadení školstva a kultúry).

Znalec je fyzická osoba splnomocnená štátom na vykonávanie činnosti znalca. Znalec je v prípade porušenia jeho povinností (podľa závažnosti) nositeľom administratívnoprávnej a/alebo trestnoprávnej zodpovednosti, ako aj zodpovednosti za škodu. Z tohto dôvodu sú hodnoty stanovené v znaleckých posudkoch štandardne používanými a akceptovanými hodnotami pri prevodoch nehnuteľností.

V súlade s ods. 101 Oznámenia EK, to, či je transakcia v súlade s trhovými podmienkami, možno tiež určiť pomocou všeobecne uznávanej štandardnej metódy oceňovania. V súlade s ods. 103 Oznámenia EK v prípade predajov pozemkov je v zásade uspokojivým riešením vypracovanie posudku nezávislým expertom na základe všeobecne akceptovaných ukazovateľov a noriem oceňovania.

Vzhľadom na vyššie uvedené, odhad Colliers nie je možné použiť ako referenčný rámec, nakoľko je príliš všeobecný a nijako nezohľadňuje iné ako základné informácie.

**g. Ako odôvodňujete záver, že všetky pozemky v rámci projektu majú rovnakú všeobecnú jednotkovú cenu vo výške 260,55 EUR/m$^2$?**

V súlade s príslušnými ustanoveniami Vyhlášky je znalec oprávnený stanoviť jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku aj pre skupinu pozemkov – jedná sa v drvivej väčšine o zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy, ktoré spadajú pod identický regulatív územného plánu (č. 201) a tvoria prepojený celok.

**h. Aká metodika sa používa na oceňovanie pozemkov na daňové účely?**

Zákon č. 582/2004 Z. z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „**Zákon o daniach**").

Podľa § 6 ods. 1, písm. c) Zákona o daniach, predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území SR – zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy a základom dane z pozemkov je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m$^2$ a hodnoty pozemkov za 1 m$^2$ uvedenej v prílohe č. 2 Zákona.

Hodnota uvedená v prílohe č. 2 Zákona vo vzťahu k dotknutým pozemkom je 5,97 EUR / m$^2$; a teda dotknuté pozemky (16.344 m$^2$) majú pre daňové účely hodnotu 97.573,68 EUR.



Sabinovská č. 16. P.O.BOX 106. 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk. IČO 36063606
Telefón 02/48264111

i. **Zdá sa, že pozemky, ktorých prenájom sa plánuje pre Príjemcov do budúcna, sú schopné dosahovať výnosy. Vysvetlite prečo znalec nepoužil výnosovú metódu.**

V zmysle Vyhlášky určuje Znalec všeobecnú hodnotu nehnuteľností v ich stave ku dňu ohodnotenia, nie v stave, v akom budú v budúcnosti po realizácii investícií.

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti (v stave, v akom sa nachádza nehnuteľnosť v deň ohodnotenia) formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Po odkomunikovaní tejto otázky EK znalec uviedol nasledovné. Pri použití výnosovej metódy je základným podkladom na spracovanie znaleckého posudku zistenie ceny nájomného za pozemok, ktorý má byť výnosovou metódou ohodnotený. V čase spracovania znaleckého posudku neboli pozemky, ktoré po 15 rokoch majú za splnenia podmienok prejsť do vlastníctva Príjemcov, predmetom nájomných zmlúv, tzn. nebola stanovená cena nájomného. Znalec je v takom prípade povinný pristúpiť k zisťovaniu, či v blízkom okolí nie je prenajatý alebo ponúkaný na prenájom obdobný pozemok na totožný účel nájmu. Nájomné zmluvy uzatvárané tretími osobami (súkromným sektorom) nie sú verejne prístupnou listinou, čo komplikuje činnosť znalcom. Súčasne ani v čase zhotovovania znaleckého posudku neboli na verejných portáloch dostupné informácie ceny prenájmov pozemkov za účelom výstavby školského alebo kultúrneho zariadenia. Táto skutočnosť neverejných nájomných zmlúv vo všeobecnosti znižuje rozsah používania výnosovej metódy pri oceňovaní nehnuteľností znalcami. Znalec z týchto dôvodov nemohol určiť cenu nájmu pozemku a teda nemohol použiť výnosovú metódu.

V súčasnosti pozemky výnos nedosahujú, výnos dosahujú iba niektoré stavby.

2. **Budúca kúpna cena**

a. **Mohli by ste nám poskytnúť dokumenty – zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, rámcové dohody uvedené v nájomných zmluvách s Príjemcami a akékoľvek iné dokumenty, z ktorých možno vyvodiť kúpnu cenu vo výške 382,63 EUR/m$^2$?**

Zmluvy pripájame. V zmysle Uznesenia Rámcová zmluva a aj Zmluvy o budúcich zmluvách boli podpísané v lehote 180 dní od schválenia Uznesenia zo strany Príjemcov. Zo strany Poskytovateľa budú môcť byť tieto zmluvy podpísané až po obdržaní stanoviska príslušného orgánu, ktorým bude potvrdené, že úkonmi podľa tohto Uznesenia nejde o poskytnutie štátnej pomoci alebo nedovolené poskytnutie štátnej pomoci.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Rámcová zmluva je základným dokumentom upravujúcim parametre vzťahu medzi Poskytovateľom a Príjemcami. Zmluvy sú koncipované ako závislé, sledujúc právny osud hlavnej zmluvy (Rámcová zmluva).

Prílohy:

- Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – Príjemca 1
- Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – Príjemca 2
- Rámcová zmluva – Príjemca 1
- Rámcová zmluva – Príjemca 2

**b. Mohli by slovenské orgány vysvetliť, prečo uplatnili indexáciu na všeobecnú trhovú hodnotu pozemku stanovenú znalcom, keďže možná súčasná trhová hodnota pozemkov je vyššia ako 260,55 EUR/m$^2$?**

Všeobecná hodnota určená znalcom na úrovni 260,55 EUR/m$^2$ je pre určenie súladu transakcie s trhovými podmienkami sama o sebe uspokojivým riešením. Okrem toho, táto bola podporená závermi Analýzy, z ktorých vyplýva, že nielenže spĺňa, ešte prevyšuje parametre trhovej hodnoty tohto typu pozemkov. Odloženie platby kúpnej ceny (odloženie kúpy pozemkov) po uplynutí 15 ročnej nájomnej doby (a s tým súvisiaca indexácia kúpnej ceny) je výlučne požiadavkou Poskytovateľa, ktorou sleduje zachovanie spôsobu využitia pozemkov (ponecháva si kontrolu nad nimi ako vlastník po určenú dobu). Táto požiadavka Poskytovateľa Príjemcov o.i. stavia do neistej právnej pozície a nevýhodnej obchodnej pozície tým, že budovy, ktoré postavia do svojho vlastníctva budú po dobu trvania nájomnej zmluvy postavené na pozemkoch, ktoré v tom čase ich vlastníctvom nie sú a taktiež napríklad znemožňuje použitie týchto pozemkov ako záloh pre zabezpečenie financovania zo strany externých subjektov.

**c. Poznamenávame, že dohodnutá kúpna cena nie je najvyššia v rámci rozpätia stanoveného spoločnosťou Colliers (ide o stredovú hodnotu). Okrem toho hodnota povinných investícií, ktoré Poskytovateľ požaduje od Príjemcov a ktoré zjavne zaručujú, že bude zaplatená trhová cena alebo vyššia než trhová cena, nemá vplyv na závery týkajúce sa trhovej hodnoty. Časť týchto povinných investícií (ihrisko, revitalizácia verejných priestorov) zvýši hodnotu pozemku, ktorý sa má predať CAM a bude užitočná/hodnotná aj pre CAM (napr. CAM bude oprávnená bezplatne využívať ihrisko až do výšky 40% jeho kapacity počas obdobia 40 + 15 rokov). Mohli by ste sa k tomu vyjadriť?**

Colliers poskytla odhad trhovej hodnoty, ktorý sama v liste relativizovala uvedením ďalších predpokladov. Okrem toho Colliers pri príprave listu nijako nereflektovala skutočnosť, že nehnuteľnosti v projekte nebudú užívané za účelom, ktorý umožňuje územný plán, ale len za obmedzeným účelom vybudovaní zariadení školstva a kultúry – z tohto dôvodu sú závery Colliers príliš všeobecné na to, aby mohli byť považované za relevantné (benchmark).



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Oproti tomu, závery Analýzy (spoločnosti Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.), ako aj parametre Projektu Eset jednoznačne potvrdzujú závery znalca, čím potvrdzujú súlad ním určenej všeobecnej hodnoty pozemkov a trhovej hodnoty pozemkov.

**d. Pokiaľ ide o výstavbu multifunkčného ihriska, mohli by ste prosím odpovedať na našu otázku o dôvodoch dĺžky výstavby?**

Máme za to, že Otázka bola zodpovedaná v bode 6.1 Odpovede 1.

Dĺžka lehoty nebola jednostranne určená Poskytovateľom, ale je výsledkom dohody medzi Poskytovateľom a Príjemcom 1, zohľadňujúcej možnosti a postupnosť krokov.

Pozemok, ktorý bude dotknutý výstavbou multifunkčného ihriska sa nachádza v strede celého projektu (z dvoch strán obklopený výstavbou stavieb Príjemcu 1, z jednej strany obklopený výstavbou Príjemcu 2 a zo zvyšnej strany obklopený výstavbou spoločných verejných priestorov), kde sa predpokladá jeho zahrnutie do zriadenia staveniska, resp. počas výstavby spoločných verejných priestorov, stavieb Príjemcu 1 a Príjemcu 2 nebude možné pozemok užívať tretími osobami. Je taktiež bezúčelové vytvoriť ako prvé ihrisko a následne v prípade potreby uloženia inžinierskych sietí (napr. pri stavbe spoločných verejných priestorov) realizovať rozkopávky na novo vybudovanom multifunkčnom ihrisku. So zohľadnením týchto skutočností došlo k definovaniu lehoty výstavby v takom rozsahu a súčasne je lehota stanovená ako poistka v prípade neplnenia (následkom čoho bude Poskytovateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 300.000,- EUR a okamžite ukončiť nájomné vzťahy).

Záujmom oboch strán (a vo veľkej miere aj Príjemcu 1) je realizovať stavbu Ihriska bez zbytočného odkladu, keďže bude využívané tak klientmi ZSS Rosa, ako aj študentami školy v zriaďovateľskej pôsobnosti Príjemcu 1.

**e. GR pre hospodársku súťaž sa domnieva, že index spotrebiteľských cien meria zmeny cien spotrebného tovaru a služieb nadobudnutých domácnosťami v priebehu času. Toto však neodráža zvýšenie cien pozemkov. Mohli by ste prosím uviesť, prečo nebolo možné brať do úvahy iné indexy, napr. zvýšenie cien nehnuteľností pre maloobchody (cenu stavebných pozemkov) alebo zvýšenie cien nehnuteľností na bývanie?**

Ako je potvrdené aj v Analýze, iné relevantné indexy nie sú k dispozícii, brownfield je špecifická kategória, málo projektov na relevantnom území a akékoľvek porovnanie, alebo vývoj v čase nie je verným zobrazením trendov, pretože tento segment je výrazne citlivý na detaily a každý projekt je unikátny.

Dohodnutý index zohľadňuje nadpriemernú valorizáciu vo výške 3% (oproti dlhodobému kalkulovanému priemeru 1,7-1,8%, ktorého základom bol vývoj



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien na území Slovenska, ktorý vo všeobecnosti reflektuje nárast hodnoty nehnuteľností a najbližšie odzrkadľuje rast hodnoty tohto typu nehnuteľnosti – „brownfieldu"), tak ako bolo potvrdené aj závermi Analýzy.

Iné verejne dostupné indexy (stavebné pozemky, nehnuteľnosti) sú prudko skresľujúce, nakoľko Príjemcovia na danom území v zmysle zmluvných pák Poskytovateľa budú obmedzení v stavbe zachovaním účelu (školstvo, kultúra), ktoré ani zďaleka nedosahujú také výnosy ako napr. rezidenčná výstavba, administratíva a/alebo retail.

**f. Slovenské orgány na strane 12 Odpovede I vysvetľujú, že určovať cenu pozemkov v budúcnosti znaleckými posudkami je absolútne nevhodné, keďže nebude možné objektívne určiť hodnotu pozemkov, ktorú by tieto mali, ak by k zhodnoteniu zo strany Príjemcov nedošlo. Mohli by ste prosím uvedený výrok vysvetliť?**

V zmysle Vyhlášky znalec určuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Pokiaľ by boli pozemky ohodnocované v budúcnosti, znalec nevie simulovať stav, aký by pozemky mali, keby nedošlo k ich zhodnoteniu, berie do úvahy ich stav momente ohodnotenia (po tom, ako boli zhodnotené investíciami Príjemcov, ktorí by de facto znášali náklady investícií a s nimi spojenú navýšenú kúpnu cenu).

Rovnako znalec v zmysle zákonných predpokladov nie je oprávnený vypracovať posudok, ktorým by posúdil, či indexácia kúpnej ceny v rozsahu 3% zodpovedá trhovým štandardom, keďže toto nemá oporu v slovenskom práve. Pre úplnosť prikladáme Prílohu č. 1 k vyhláške č. 228/2018 Z. z., ktorá obsahuje zoznam znaleckých odborov a odvetví a ich obsahové vymedzenie.

Naproti tomu, závery Analýzy tento predpoklad zmluvných strán potvrdili.

Príloha:

- Príloha č. 1 k vyhláške č. 228/2018 Z. z.

**g. Zvažovali slovenské orgány argumenty pre zlučiteľnosť opatrení?**

Poskytovateľ nezvažoval zlučiteľnosť pomoci nakoľko v čase vytvorenia materiálov do zastupiteľstva BSK v roku 2021 ako aj v čase podania notifikácie (v zmysle časti I. ods. 1 písm. d)) vychádzal a naďalej vychádza zo skutočnosti, že sa nejedná o štátnu pomoc, nakoľko podľa názoru BSK je transakcia uskutočnená nad trhovou hodnotou. Avšak, z dôvodu ochrany záujmov BSK, rozloženou v čase.

Poskytovateľ podal notifikáciu výlučne z dôvodu právnej istoty.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

## 3. Opcia

**a. GR pre hospodársku súťaž sa domnieva, že právo na kúpu pozemku za vopred stanovenú cenu a v stanovenom čase má pre kupujúceho peňažnú hodnotu. Slovenské orgány sa domnievajú, že ako cenu opcie (bez toho, aby bola formálne stanovená) možno považovať rozdiel medzi cenou stanovenou znalcom 260,55 EUR/m$^2$ a minimálnou kúpnou cenou 382,63 EUR/m$^2$. Mohli by sa slovenské orgány vyjadriť k uvedenému?**

Vysvetlené v bode 7.3 Odpovede I.

Okrem uvedeného, znalecké stanovenie hodnoty opcie nemá oporu v slovenskom práve. Viď Príloha č. 1 k vyhláške č. 228/2018 Z. z., ktorá obsahuje zoznam znaleckých odborov a odvetví a ich obsahové vymedzenie.

Znalec, tlmočník alebo prekladateľ je pri výkone znaleckej činnosti, tlmočníckej činnosti alebo prekladateľskej činnosti povinný postupovať podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (pozri § 2 ods. 3 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Činnosť znalca je definovaná príslušnou vyhláškou č. 492/2004 Z.z., ktorý v § 1 ods. 1 uvádza: " *Táto vyhláška ustanovuje* ***metódy a postupy*** *stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom. Ustanovenia osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.*". Vyhláška nedefinuje metódu a postup oceňovania opcií a teda štátom uznaný znalec nemôže zistiť hodnotu "opciu" (neexistuje metóda ani postup jej oceňovania).

Odkaz:

- Zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov): https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/20220701
- Vyhláška 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku: https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/20170901

Kúpa pozemku v budúcnosti v tomto prípade nepredstavuje právo Príjemcov, ale podmienku Poskytovateľa, ktorú musia splniť, povinnosť Príjemcov strpieť, ak chcú realizovať transakcie. S touto podmienkou sú spojené výrazné právne riziká na strane Príjemcov (dôvody Poskytovateľa na stanovenie tejto podmienky boli detailne opísané vyššie).

Ak by sme (výlučne pre účely argumentácie) pripustili, že v danej transakčnej konštrukcii Príjemcovia nadobúdajú opciu (v podobe práva), jej hodnota môže byť určená ako rozdiel medzi cenou stanovenou znalcom 260,55 EUR/m$^2$ a celkovou minimálnou hodnotou vynaloženou v prospech Poskytovateľa, tak ako je uvedené v tabuľke nižšie:



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

| Alternatíva | Celková hodnota (minimálne) | Hodnota na $m^2$ |
|---|---|---|
| Alternatíva 1 (odhad ceny nákladov na búranie 2020) | 9.450.090,07 EUR | 578,20 EUR / $m^2$ |
| Alternatíva 2 (odhad ceny nákladov na búranie 2020) | 11.334.724,43 EUR | 693,51 EUR / $m^2$ |

Pridŕžanie sa výlučne kategórie kúpnej ceny a nezohľadňovanie ďalších nákladov vynaložených Príjemcami v mene a na účet Poskytovateľa predstavuje prílišný formalizmus a nereflektuje realitu (v rámci ktorej Poskytovateľ nespochybniteľne nadobudne hodnoty, ktoré budú financované Príjemcami).

**b. Zvážili by slovenské orgány formálne stanovenie hodnoty opcie? Ak by slovenské orgány stanovili cenu opcie, pokiaľ ide o kúpu pozemkov, stanovenie a zaplatenie hodnoty opcie by mohlo vylúčiť možnú výhodu na úrovni Príjemcov.**

Nie, akúkoľvek zmenu nám neumožňuje legislatívny proces vo vzťahu k začatému konaniu (striktný rámec je definovaný príslušným uznesením Miestneho zastupiteľstva BSK).

Na akúkoľvek hodnotu vyššiu ako je všeobecná hodnota určenú znalcom sa de facto dá nahliadať ako na cenu za opciu (bez nutnosti formálneho určovania ceny opcie).

**4. Nájomné zmluvy a odpočítanie nájomného z kúpnej ceny**

**a. Podľa slovenských orgánov je odpočet nájomného z kúpnej ceny bežnou trhovou praxou. Vzhľadom na to, že na účely predmetného prípadu by bolo vhodné odkázať na transakciu zahŕňajúcu verejný subjekt, ktorej zmluvy by mali byť zverejnené podľa zákona, predpokladáme, že ak sú takéto transakcie bežné, príklad transakcie by mal byť verejne dostupný.**

Bolo vysvetlené v 7.4 Odpovede 1.

Odpočet nájomného z kúpnej ceny je jedným z parametrov komerčnej dohody Poskytovateľa a Príjemcov.

Základ pre túto dohodu vychádza zo skutočnosti, že odloženie platby kúpnej ceny (odloženie kúpy pozemkov) po uplynutí 15 ročnej nájomnej doby je výlučne požiadavkou Poskytovateľa, ktorou sleduje zachovanie spôsobu využitia pozemkov (ponecháva si kontrolu nad nimi ako vlastník po určenú dobu) a kontrolou počas celej doby. Táto požiadavka Poskytovateľa Príjemcov o.i. stavia do neistej právnej pozície a nevýhodnej obchodnej pozície tým, že budovy, ktoré postavia do svojho vlastníctva budú po dobu trvania nájomnej zmluvy postavené na pozemkoch, ktoré v tom čase ich vlastníctvom nie sú



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

a taktiež napríklad znemožňuje použitie týchto pozemkov ako zálohu pre zabezpečenie financovania zo strany externých subjektov.

Výrazné právne riziko, ktoré v celej zmluvnej konštrukcii znášajú Príjemcovia spočíva v tom, že aj keď si riadne splnia všetky zo svojich povinností podľa uzavretých zmlúv, na podpis kúpnej zmluvy (t.j. jediného právneho inštrumentu, bez ktorého nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom), budú po uplynutí lehoty 15 rokov potrebovať súčinnosť Poskytovateľa (podpis osoby oprávnenej konať za Poskytovateľa). Inými slovami, právne obmedzenie, ktoré môže vo finále brániť Príjemcom nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom je nedostatok súčinnosti Poskytovateľa (odmietnutie podpísať kúpnu zmluvu). Toto právne obmedzenie je riešiteľné, avšak predpokladá dlhotrvajúci súdny spor, čo z pohľadu Príjemcov predstavuje výrazne nevýhodnú obchodnú pozíciu.

Napriek odkladu nadobudnutia vlastníckeho práva Príjemcov (čo je v ich neprospech) sú v tejto transakcii Príjemcovia de facto v pozícii vlastníkov pozemkov na strane povinností súvisiacich s vlastníctvom pozemkov (zveľaďujú ich, starajú sa o ne, platia z nich dane) už od momentu uzatvorenia nájomných zmlúv. Práva vlastníkov (napr. právo rozhodovať o účele využitia pozemku, právo disponovať s pozemkom) nadobudnú až s odkladom 15 rokov.

Za týchto okolností je zvolené usporiadanie vzťahov bežnou trhovou praxou. Verejne dostupné dáta ohľadne podobných transakcií nie sú k dispozícii. Tento poznatok vychádza, zo skúseností účastníkov (Príjemcov) a má pôvod v obchodných vzťahoch medzi súkromnými komerčnými subjektami, ktoré podliehajú záväzkom dôvernosti.

**b. Prenajíma Poskytovateľ nehnuteľnosti tretím osobám? Ak áno, akým spôsobom bolo nájomné stanovené v takýchto prípadoch?**

Áno, prenajíma. Cena bola stanovená dohodou.

Aktuálne priemerné nájomné cca 10 EUR/$m^2$/ročne.

**c. Ako bolo stanovené nájomné pre projekt? Zadal Poskytovateľ znalecký posudok na zistenie trhovej ceny nájomného za pozemky, alebo aspoň na zistenie všeobecnej hodnoty „obvyklého" nájomného za pozemky v danej oblasti, alebo použil inú metódu na určenie trhovej hodnoty nájomného?**

Komerčnou dohodou medzi stranami, z pohľadu Poskytovateľa bolo vzhľadom na aktuálne priemerné nájomné z priestorov prenajímaných v rámci areálu navrhované nájomné dostatočné.

Je koncipované ako základné – nájomné na úhradu je rozdelené podľa štádií stavebného konania (do vydania stavebného povolenia symbolické – vzhľadom na skutočnosť, že pozemky reálne užívané nebudú, od vydania stavebného



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

povolenia do vydania povolenia na užívanie 25%, od vydania povolenia na užívanie zostávajúca časť neuhradeného nájomného na úhradu, pomerne rozpočítaného na ročné splátky až do ukončenia doby nájmu). Jedná sa o postup stanovenia splatnosti nájomného, ktorý kopíruje možnosť užívania pozemkov na účel, na ktorý majú byť užívané. Po dobu do vydania stavebného povolenia sa zo strany Príjemcov užívať nebudú vôbec, počas výstavby sa budú užívať len v rozsahu výstavby a až po kolaudácii začnú byť užívané v celom rozsahu a za účelom podľa zmluvy. Obchodne je to štandardný postup určenia splatnosti nájomného.

d. **Rozumieme tomu tak, že nájomné vo výške približne 17 EUR/m$^{2}$/rok pre každého Príjemcu bolo stanovené ako súčin celkovej všeobecnej hodnoty pozemku 260,55 EUR/m$^{2}$ a dĺžky nájomného. Takto celkové nájomné splatené za celú dobu trvania nájomnej zmluvy pokrýva celkovú všeobecnú hodnotu pozemku. Mohli by slovenské orgány vysvetliť logiku za nastavením transakcií a určením nájomného týmto spôsobom?**

Treba zasadiť do kontextu – záujmom Príjemcov bolo nadobudnúť nehnuteľnosti ihneď, Poskytovateľ mal záujem zachovať si kontrolu nad územím prostredníctvom nájomného vzťahu – všeobecná hodnota pozemkov je tak uhradená momentom nadobudnutia kontroly nad pozemkami, plus navýšená o index a hodnoty, ktoré sú
Príjemcovia povinní vynaložiť v súvislosti s realizáciou projektu.

Výška nájomného medzi Poskytovateľom a Príjemcami je stanovená ako komerčná dohoda, ktorú (vzhľadom na aktuálne priemerné nájomné z priestorov prenajímaných v rámci areálu) Poskytovateľ považuje za dostatočnú.

e. **Vzhľadom na to, že trhová hodnota nájomného nie je stanovená a nájomné bolo vyrátané na základe kúpnej ceny pozemku (aktuálna kúpna cena alebo cena pred indexáciou) GR pre hospodársku súťaž považuje túto transakciu skôr za de facto kúpnu zmluvu, teda predaj na splátky. Takáto transakcia opäť poskytuje Príjemcom ďalšiu výhodu podobnú bezúročnej pôžičke. Mohli by ste sa k tomu prosím vyjadriť?**

Transakcia je vo svojej podstate kúpna zmluva - má vo výsledku spôsobiť prevod vlastníckeho práva k pozemkom na Príjemcov (je to jej základná ekonomická podstata), zámer predať a kúpiť pozemky nikdy nebol zastieraný.

Nedá sa súhlasiť, že sa de facto jedná o predaj na splátky. Pri predaji na splátky je určujúcim kritériom, že právny titul (zmluva) je podpísaná účastníkmi vzťahu už na začiatku a platba ceny je rozložená neskôr v čase. V posudzovanom prípade bude kúpna zmluva uzavretá až uplynutím lehoty 15 rokov a za predpokladu splnenia všetkých podmienok. V momente úhrady nákladov (do výšky minimálne 80% celkových nákladov) zo strany Príjemcov títo nedisponujú právnym titulom (zmluvou), na podklade ktorého by im



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

mohlo vzniknúť vlastnícke právo k pozemkom. V tomto kontexte je skôr aplikovateľnejší právny koncept „kúpy nádeje" ako koncept predaja na splátky.

Ak by sme aj pre účely argumentácie pripustili koncept poskytnutia pôžičky (k čomu podľa nášho názoru nedošlo), nedá sa na to nahliadať ako na bezúročnú pôžičku, nakoľko samotná kúpna cena je ročne indexovaná o 3 % a okrem kúpnej ceny Príjemcovia v súvislosti s projektom vynaložia ďalšie náklady. Pre úplnosť - v čase rozhodovania zastupiteľstva BSK bola priemerná úroková miera z úverov poskytovaných nefinančným spoločnostiam na nové obchody vo výške 1,85 % ročne (č.r. 26 tabuľky v prílohe). Uvedené Poskytovateľ predkladá výlučne ako argumentačný referenčný rámec, keďže (ako je uvedené vyššie) nesúhlasí s tým, že v danom prípade sa jedná o kúpu na splátky.

Príloha:

- https://nbs.sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-z-uverov-bank/

**f. Mohli by ste vysvetliť, kto je ekonomickým vlastníkom pozemku v prípade dlhodobého prenájmu? Má DF/CAM právo/povinnosť aktivovať hodnotu pozemku v súvahe?**

V prípade dlhodobého nájmu bude ekonomickým vlastníkom stále Poskytovateľ až do momentu zápisu vlastníckeho práva Príjemcov do katastra nehnuteľností (t.j. po uplynutí 15-ročnej doby nájmu, uzavretí príslušnej kúpnej zmluvy a rozhodnutí príslušného katastrálneho úradu o prevode vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam v prospech Príjemcov).

Príjemcovia v zmysle štatutárneho účtovníctva až do nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (t.j. zápisom do katastra nehnuteľností) o nich účtujú ako o nájme, právo/povinnosť aktivovať hodnotu pozemkov v súvahe nadobudnú Príjemcovia až prevodom vlastníckeho práva k nim (t.j. zápisom do katastra nehnuteľností).

**g. Platia Príjemcovia dane z nehnuteľného majetku? Ak áno, ako sa určuje hodnota pozemku na daňové účely?**

Áno - nájomný vzťah z nájomných zmlúv s Príjemcami sa zapisuje do katastra nehnuteľností (čo je požiadavka explicitne stanovená v nájomnej zmluve), tým pádom je daňovníkom nájomca (Príjemcovia) podľa § 5 ods. 2 Zákona o daniach.

**5. Miestny vplyv – Príjemcovia**

**Príjemca 1 – CAM**

**a. Mohli by ste uviesť počet študentov CAM, ktorí majú bydlisko na Slovensku, ale majú inú ako slovenskú štátnu príslušnosť?**



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Z aktuálneho celkového počtu 525 študentov CAM má 158 študentov inú ako slovenskú štátnu príslušnosť. Zo 158 študentov inej ako slovenskej štátnej príslušnosti má pobyt na území SR 147 študentov a mimo územia SR 11 študentov.

b. **Rozumieme, že škola je medzinárodnou školou, ktorá môže vydávať aj vysvedčenia o maturitnej skúške. Vo svete existuje niekoľko škôl, ktoré ponúkajú takúto alebo podobnú prípravu. Preto chápeme, že v tomto segmente trhu by bola konkurencia CAM širšia. Uznávanie zahraničných / medzinárodných skúšok a diplomov na Slovensku zvyčajne nie je priveľkou administratívnou alebo finančnou záťažou. Vedeli by ste sa k tomu vyjadriť?**

Možnosť využitia maturitnej skúšky (nie je povinná) využijú v priemere 3-4 študenti ročne.

c. **Webová stránka CAM je v angličtine a slovenčine. Škola sa propaguje ako skutočná medzinárodná škola. Propaguje CAM aktívne svoj študijný program aj v zahraničí?**

Nie, CAM aktívne nepropaguje svoj študijný program v zahraničí.

d. **Aké sú dôvody rozšírenia školy - ide o nevyhnutnú reakciu na miestny dopyt/zvýšenie počtu študentov?**

Dôvodom rozšírenia školy je reakcia na miestny dopyt (v školskom roku 2016/2017 mala škola 270 študentov, aktuálne má 525) – viď grafické znázornenie rastu počtu študentov od školského roku 2016/2017, s plánom do školského roku 2028/2029.

Prílohy:

- grafické znázornenie rastu počtu študentov od školského roku 2016/2017, s plánom do školského roku 2028/2029

e. **Vyučovanie prebieha v angličtine. Je znalosť slovenského jazyka podmienkou pre študentov?**

Ovládanie slovenského jazyka nie je podmienkou prijatia na školu. Ovládanie anglického jazyka je podmienkou prijatia na školu.

Slovenský jazyk je súčasťou curricula školy pre všetkých študentov. Vyučuje sa na dvoch úrovniach – v rozsahu danom slovenskými osnovami (vrátane možnosti maturity zo slovenského jazyka) a v zjednodušenom rozsahu pre zahraničných študentov (nie ako mimoškolská, ale kurikulárna aktivita).



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

Z pohľadu CAM je najvernejším zobrazením lokálneho charakteru školy z pohľadu dopytu štruktúra jej študentov. Pre úplnosť pripájame tabuľku sumarizujúcu bydliská študentov. Jedná sa o dôverný dokument.

Prílohy:

- tabuľka sumarizujúca bydliská študentov - dôverný dokument

**f. Aké plány má CAM s pozemkom, ktorý plánuje kúpiť od poskytovateľa?**

Po uplynutí nájomnej zmluvy CAM plánuje pokračovať v užívaní pozemkov na doterajší účel - využívaní stavieb postavených na pozemkoch Poskytovateľa pre školstvo a školské zariadenia.

**g. Vykonáva CAM aj iné (komerčné) činnosti?**

CAM je len zriaďovateľom školy (Cambridge International School). Žiadna z týchto entít nevykonáva iné komerčné činnosti a ani ich neplánuje vykonávať.

**Príjemca 2 – DF**

**h. Má DF nejaké konkrétne skúsenosti zo zahraničia (napr. organizovanie podujatí v zahraničí)?**

Podujatia v zahraničí DF aktuálne neorganizuje, avšak spolupracuje so zahraničnými partnermi na podujatiach, ktoré sa organizujú v Slovenskej republike. Napr. aktuálne DF organizuje výstavu Konverze v Čechách z partnerskej galérie Jaroslava Frágnera v Prahe.

V roku 2007 DF v spolupráci s oz Just plug in organizovalo výstavu produktov mladých slovenských dizajnérov v zahraničí s názvom Creater (Praha, Berlín, Rotterdam, Londýn).

**i. Má DF v úmysle rozširovať svoje služby do zahraničia?**

DF aktuálne nemá záujem ani žiadnu víziu organizovať podujatia v zahraničí, ale má záujem spolupracovať so zahraničnými partnermi na výstavách a workshopoch, ktoré sa budú uskutočňovať v galérii DF v Slovenskej republike, cielené pre miestne publikum – obyvatelia Bratislavy / Slovenskej republiky.

**j. Propaguje DF alebo plánuje propagovať svoje kultúrne aktivity aj v zahraničí?**

Partnerská galéria Jaroslava Frágnera v Prahe automaticky propaguje každú českú výstavu, ktorá sa uskutočňuje v DF.



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111

**k. Má DF kapacity na organizovanie veľkých medzinárodných podujatí? Aké plány má DF s pozemkom, ktorý plánuje kúpiť od Poskytovateľa?**

DF aktuálne nemá kapacity na organizovanie veľkých medzinárodných podujatí. Po uplynutí nájomnej zmluvy (15 rokov) bude DF pokračovať v pôvodných aktivitách využívaní stavieb postavených na pozemkoch Poskytovateľa pre kultúru a umenie.

S pozdravom

.....

**Bratislavský samosprávny kraj**
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

Prílohy v elektronickej forme:

1. Analýza - vývoj cien Brownfieldov v Bratislave - **!dôverný dokument!**
2. Kúpna zmluva Projekt Eset
3. Kópia oznámenia Krajskej prokuratúry v Bratislave o súlade transakcie s vnútroštátnym právom
4. Podklady k plánovanej OVS v roku 2017
5. Znalecký posudok 4/2017
6. Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
7. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve - Príjemca 1
8. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve - Príjemca 2
9. Rámcová zmluva - Príjemca 1
10. Rámcová zmluva - Príjemca 2
11. Príloha č. 1 k vyhláške č. 228/2018 Z. z.
12. Štatistické údaje Národnej banky Slovenska úrokové sadzby - priemerné úrokové miery z úverov bánk
13. Grafické znázornenie rastu počtu študentov od školského roku 2016/2017, s plánom do školského roku 2028/2029
14. Tabuľka sumarizujúca bydliská študentov - **!dôverný dokument!**



Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111