

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

14. februára 2025

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 predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
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
február 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: 1.150.000,- 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.

Zmena materiálu po rokovaní komisií:

Pôvodný materiál, ktorý bol predkladaný do komisií zastupiteľstva BSK navrhoval odpredaj nehnuteľností za kúpnu cenu v sume vo výške 1.100.000,- EUR (vypočítanej tak, ako je uvedené vyššie). Na rokovaní finančnej komisie zastupiteľstva BSK bola schválená zmena kúpnej ceny na sumu vo výške 1.350.000,- EUR a tým odporúčané zastupiteľstvu BSK schváliť materiál v jeho pozmenenej podobe – tj. za kúpnu cenu v sume vo výške 1.350.000,- EUR.

Úrad BSK po rokovaní komisií zastupiteľstva BSK informoval žiadateľa s novým návrhom kúpnej ceny a uskutočnil so žiadateľom osobné rokovanie, kde mu predostrel informáciu zo zasadnutia finančnej komisie zastupiteľstva BSK. Na rokovaní žiadateľ informoval o enormnom navýšení kúpnej ceny oproti jeho pôvodne navrhovanej (843 067,20 EUR) už v čase navýšenia na sumu 1.100.000,- EUR, s ktorou nakoniec aj súhlasil. Ďalšie navyšovanie nepovažoval za adekvátne pričom uviedol, že v prípade navýšenia kúpnej ceny na 1.350.000,- EUR by nedošlo k podpisu zmluvy z jeho strany.

Na základe spoločného rokovania žiadateľ dostal čas na rozmyslenie aby uviedol, či akceptuje navýšenie ktoré odporúča finančná komisia alebo daný návrh neakceptuje. Žiadateľ oznámil dňa 31.1.2025 čiastočné akceptovanie návrhu a to navýšenie o sumu 50.000,- EUR pričom uviedol, že:

- jeho celkové náklady už pri kúpnej cene 1.100.000,- EUR sú v sume 1.350.000,- EUR nakoľko musí vynaložiť náklady na náhradný nájomný byt v odhadovanej sume vo výške 250.000,- EUR (vyst'ahovanie súčasných nájomníkov);

¹ Zdroj štatistický úrad SR

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

- do stavby v rokoch 2018 a 2019 podľa znaleckého posudku investoval sumu vo výške 1.806.000,- EUR čo podľa časovej hodnoty tejto investície je na úrovni 2.200.000,- EUR;
- s ohľadom na vyššie uvedené by tak v dnešných cenách vyšiel odkup stavby dokopy v sume 3.550.000,- EUR (1,1 mil. EUR kúpna cena pre BSK + 250 tis. EUR náhradný byt + 2,2 mil. EUR investície), čo po prepočte podlahovej plochy budovy (2530 m2) predstavuje sumu 1403,- EUR/m2 (cena bez pozemku);
- žiadateľ uviedol, že za uvedenú sumu sa stavajú nové budovy a teda navýšenie kúpnej ceny sa javí preňho ako ne hospodárnej a neracionálne.

Aj napriek vyššie uvedeným skutočnostiam žiadateľ navrhuje navýšiť sumu maximálne o sumu vo výške 50.000,- EUR, tj. na celkovú kúpnu cenu v sume vo výške 1.150.000,- EUR. Zo strany žiadateľa je kúpna cena v sume vo výške 1.150.000,- EUR konečná. Súčasne uviedol, že žiadateľ prevádzkuje školu a venuje sa rozvoju škôl pričom cieľom jeho ďalších investícií je zabezpečiť základnú školu pre obyvateľov Slnečnic a okolia, kde je predpoklad, že naďalej budú sťahovať mladé rodiny a vyhľadávať školy pre svoje deti.

Úrad BSK tak s ohľadom na uvedené pripravil návrhu uznesenia na kúpnu cenu 1.150.000,- EUR, pričom v prípade že zastupiteľstvo BSK nebude súhlasiť s navrhovanou akceptovanou cenou žiadateľa, návrh neschváli.

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 dňa 29.01.2025 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

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

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

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „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“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Finančná komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK materiál prerokovať a schváliť v pozmenenej podobe.	Prítomní 7 Za 5 Proti 0 Zdržal 2 Nehlasoval 0	Neakceptované – Finančná komisia po diskusii k materiálu navrhla zvýšiť predajnú cenu, uvedenú v návrhu Uznesenia v bode A z 1 100 000,- EUR na 1 350 000,- EUR nakoľko pôvodne navrhovanú cenu považuje za nižšiu než je štandard v príslušnej oblasti.	Zpracované – Úrad BSK po komunikácií so žiadateľom zmenil pôvodné uznesenie v časti kúpnej ceny z pôvodnej 1.100.000,- EUR na novu 1.150.000,- EUR. Žiadateľ súčasne uviedol, že sumu 1.150.000,- EUR považuje za konečnú.
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča zastupiteľstvu BSK prerokovať materiál v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia	Komisia ÚP, RR a ŽP odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča Zastupiteľstvu	Prítomní 13 Za 13 Proti 0		

	BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia kultúry odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	KEZRSaCR odporúča zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva	Komisia zdravotníctva odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 3 Za 3 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia sociálnych vecí	Komisia sociálnych vecí odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		