

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

13. decembra 2019

Návrh

na vyhlásenie prebytočnosti dvoch bytov v k. ú. Pezinok a zámer ich predaja

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:

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
december 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 13. 12. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

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

nehnutelný majetok, nachádzajúci sa v k. ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, a to:

A.1 **byt č. 66**, nachádzajúci sa na 3. p. vo vchode Silvánová 35, bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinku, so súpisným číslom 6061, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 11168, postavený na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej ako "byt 1"),

- a) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinku, so súp. č. 6061, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 11168, postaveného na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej len "bytový dom"),
- b) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na pozemkoch zastavaných bytovým domom – zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 11168 ako parcely registra „C“,
parc. č. 2062/93, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 1497 m²,
parc. č. 2062/94, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 42 m²,
parc. č. 2062/95, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 42 m²,
parc. č. 2062/96, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 42 m²,
parc. č. 2062/97, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 42 m²
(ďalej len „zastavané pozemky“),
- c) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na pozemkoch priľahlých k bytovému domu, parcely registra „C“,
parc. č. 2062/82, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 246 m²,
parc. č. 2062/83, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 259 m²,
parc. č. 2062/84, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 97 m²,
parc. č. 2062/87, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 115 m²,
parc. č. 2062/232, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 100 m²
a parc. č. 2062/30, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 64 m²,
(ďalej len „priľahlé pozemky“),
- d) priestor č. 8 - 91, zapísaný na liste vlastníctva č. 11168, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu spolu k nemu prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom v rozsahu 223/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu, zastavaných pozemkoch a priľahlých pozemkoch

A.2 **parkovacie miesto č. 45** - pozemok, parcela registra "C", parc. č. 2062/185, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 12 m², zapísaný na LV č. 11622, určený na vonkajšie parkovanie motorových vozidiel v rozsahu 1 parkovacieho miesta,

A.3 **byt č. 44**, nachádzajúci sa na 2. p. vo vchode Silvánová 35, bytového domu na Silvánovej ulici v Pezinku, so súp. č. 6061, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 11168, postavený na pozemkoch registra "C", parc. č. 2062/93, 2062/94, 2062/95, 2062/96 a 2062/97 (ďalej ako "byt 2"),

- a) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu,
- b) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na zastavaných pozemkoch,
- c) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na príľahlých pozemkoch,
- d) priestor č. 8 - 86, zapísaný na LV č. 11168, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu spolu s k nemu prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom v rozsahu 223/512222 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu, na zastavaných pozemkoch a príľahlých pozemkoch.

B s c h v a ľ u j e

B.1 zámer predaja prebytočného majetku uvedeného v časti A.1 až A.3 tohto uznesenia

B.2 dočasné viazanie kapitálových výdavkov na zakúpenie alebo rekonštrukciu objektov v rámci deinštitucionalizácie zariadenia sociálnych služieb DSS a ZPB Merema v priebehu rozpočtového roka, krytých z predaja majetku nehnuteľného majetku uvedeného v časti A tohto uznesenia.

C u k l a d á

C.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť uzatvorenie bezodplatnej sprostredkovateľskej zmluvy so spoločnosťou Karpatský ateliér s.r.o., so sídlom Moyzesova 12, 902 01 Pezinok, IČO: 35 867 779.

T: po podpise uznesenia

C.2 predložiť v prípade záujemcu Zastupiteľstvu BSK na schválenie predaj bytov uvedených v časti A tohto uznesenia z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

T: najbližšie zasadnutie Z BSK po získaní záujemcu

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo BSK schválilo dňa 16.12.2016 uznesením č. 133/2016 zámer kúpy nehnuteľností (pozemkov a bytov) v okrese Pezinok do výlučného vlastníctva BSK za účelom realizácie projektu „Podpora deinštitucionalizácie sociálnych služieb v okrese Pezinok – DSS a ZPB MEREMA“ podľa akčného plánu BSK OSV_5, v súlade s Transformačným plánom schváleným uznesením č. 68/2016 zo dňa 24.06.2016.

Podstatou projektu a samotnej deinštitucionalizácie je prechod z inštitucionálnej formy poskytovania sociálnej služby na komunitnú formu. V podmienkach DSS a ZPB MEREMA je deinštitucionalizácia a transformácia zariadenia zameraná na zvýšenie kvality poskytovania sociálnych služieb predovšetkým prostredníctvom zmeny prístupu pri poskytovaní sociálnych služieb a zmeny fyzického prostredia. V súlade s Transformačným plánom mala byť sociálna služba poskytovaná prijímateľom sociálnej služby v dvoch novovybudovaných rodinných dvojdomoch, v ktorých sa budú nachádzať dve domácnosti, každá maximálne pre šiestich prijímateľov sociálnej služby, v 1 rekonštruovanom objekte Domova sociálnych služieb a zariadenia podporovaného bývania MEREMA a **dvoch štvorizbových bytoch**.

Uznesením č. 133/2016 bolo taktiež schválené zloženie komisie poverenej hodnotením ponúk a výberom konkrétnych nehnuteľností v zmysle stanovených kritérií. Komisia na svojom zasadnutí dňa 22.02.2017 schválila výber nasledovných nehnuteľností:

- **byt č. 66** nachádzajúci sa na 3. na Silvánovej ulici č. 35 v Pezinku, so súp. č. 6061, zapísaný v KN na LV č. 11168, spolu k bytu prináležiacim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, zastavaných a príľahlých pozemkoch k nemu prináležiaci nebytový priestor č. 8-91 (komora), k bytu patrí aj jedno parkovacie miesto (ďalej len byt č. 66),
- **byt č. 44** nachádzajúci sa na 2. poschodí na Silvánovej ulici č. 35 v Pezinku, so súp. č. 6061, zapísaný v KN na LV č. 11168, spolu k bytu prináležiacim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, zastavaných a príľahlých pozemkoch, a k nemu prináležiaci nebytový priestor č. 8 - 86 (komora) nachádzajúci sa na prízemí (ďalej len: „byt č. 44“)

Byty sú štvorizbové, bezbariérové a s bezbariérovým vstupom do bytového domu, bytový dom má výťah umožňujúci prevoz osoby na invalidnom vozíku so sprievodom, v novostavbe s dostupnosťou inžinierskych sietí: elektrina, plyn, voda, kanalizácia, TV, internet, mobilná telefónna sieť, spĺňajú výhodu, že sa nachádzajú v jednom objekte, sú bez akýchkoľvek tiarch a právnych väd, brániacich riadnemu užívaniu, umiestnené v zastavanej oblasti s občianskou vybavenosťou, dostupnou dopravnou a sociálnou infraštruktúrou.

Kúpna cena bytov bola stanovená nasledovne:

	Byt č. 44	Byt č. 66
Byt	132.390 €	132.390 €
Komora	1.800 €	1.800 €
Parkovacie státie	-	1 €
Štandard	6.300 €	6.300 €
Debarierizácia	1.500 €	1.500 €
Spolu	141.990 €	141.991 €

Uznesením č. 31/2017 a č. 32/2017 zo dňa 31.03.2017 Zastupiteľstvo BSK schválilo kúpu bytu č. 44 a bytu č. 66 spolu s 1 parkovacím miestom od spoločnosti Silvanium II, s.r.o., so sídlom Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok, IČO:46 140 395, zastúpená: Ing. Erik Gottschall, a konateľ Ing. Ivan Milko, konateľ. Zmluvy o prevode vlastníckeho práva bytu a nebytového priestoru boli podpísané dňa 04.07.2017, účinné dňa 05.07.2017.

Rozhodnutím Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor č. V 3090/2017 a č. V 3091/2017 zo dňa 14.07.2017 bol povolený vklad bytov č. 44 a č. 66 a jedného parkovacieho miesta. Nehnutelnosti sú zapísané v prospech Bratislavského samosprávneho kraja na LV č. 11622 a LV č. 11168.

V rámci Integrovaného regionálneho operačného programu na roky 2014 – 2020 sa BSK uchádzal o nenávratný finančný príspevok na realizáciu projektu č. OSV_5 „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok - DSS a ZPB MEREMA“, ktorý je súčasťou Akčného plánu Úradu BSK na roky 2014-2020. Jednou z povinných príloh Žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku (ďalej len „ŽoNFP“) na realizáciu tohto projektu je Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA. Transformačný plán DSS a ZPB MEREMA (ďalej aj ako „Transformačný plán“), ktorý je aktuálne doložený k ŽoNFP, bol schválený Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 91/2018 zo dňa 16.11.2018 s tým, že úplná deinštitucionalizácia DSS a ZPB MEREMA bude dosiahnutá prostredníctvom zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v novovybudovanom dome v obci Častá a v obci Dubová, v dvoch bytoch v meste Pezinok, v rekonštruovanom objekte DSS a ZPB MEREMA v obci Modra – Kráľová a zabezpečením sociálnej služby u iného poskytovateľa sociálnych služieb.

Hlavným cieľom deinštitucionalizácie je zlepšenie kvality života prijímateľov. Pri tvorbe transformačného plánu bolo potrebné brať do úvahy aj to, že ide o niekoľkoročný proces, počas ktorého sa mení množstvo premenných (najmä vek prijímateľov, ich fyzický stav a psychický stav, hodnotový systém, rebríček potrieb, prirodzený úbytok a v neposlednom rade miera nevyhnutnej podpory). Transformačný plán je teda nevyhnutné vnímať ako živý proces, ktorý sa v priebehu realizácie deinštitucionalizácie mení a vyvíja spolu so všetkými zainteresovanými stranami. V snahe o elimináciu rizík a nežiadúcich faktorov je pri realizácii transformačných procesov veľmi dôležité vychádzať z neustále prebiehajúcich analýz a skúseností, ktoré sa v procese získavajú.

Kladné stanovisko súladu Transformačného plánu so ŽoNFP s názvom „Podpora deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb v okrese Pezinok – DSS a ZPB MEREMA bolo nevyhnutnou podmienkou schválenia predmetnej ŽoNFP, v ktorej, cit. „Žiadateľ sa ďalej zaväzuje zabezpečiť zmenu fyzického prostredia alternatívnym spôsobom adekvátnym pre zdravotný stav prijímateľov z vlastných zdrojov za účelom dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie“.

V súlade s uvedenou navrhovanou zmenou dosiahnutia úplnej deinštitucionalizácie a transformácie DSS a ZPB MEREMA prax poukázala aj na potrebu uskutočnenia zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v dvoch bytoch v meste Pezinok s kapacitou 4 prijímateľa (celková kapacita bytov tak predstavuje 8 prijímateľov). Pri začleňovaní 8 prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA do bytov v meste Pezinok prax ukázala, že zmena fyzického prostredia realizovaná takouto formou (presťahovaním do bytu) a v tejto komunite nevychádza z individuálnych potrieb prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA a nie je pre nich ani prirodzeným prostredím (súčasnú prostredie im dáva možnosť realizovať sa v záhrade - pestovanie zeleniny, bylín, ovocia, umožňuje im starať sa o domáce zvieratá, pracovať v dielni, čo vzhľadom na ich zdravotné postihnutie pôsobí terapeuticky nielen po psychickej ale aj fyzickej stránke). S odvolaním sa na uvedené sú zistenia pri príprave začleňovania prijímateľov sociálnej služby DSS a ZPB MEREMA do

nového fyzického prostredia premietnuté v návrhu Transformačného plánu schváleného uznesením Zastupiteľstva BSK č. 187/2019 zo dňa 8.11.2019 v časti 5. Nové služby vypustením textu „zmeny fyzického prostredia a poskytovania sociálnej služby v dvoch bytoch v meste Pezinok s kapacitou 4 prijímateľa (celková kapacita bytov tak predstavuje 8 prijímateľov)“ s tým, že aj týmto prijímateľom bude poskytovanie sociálnej služby zabezpečené vo vhodných novovybudovaných objektoch získaných kúpou (s prípadnou rekonštrukciou) alebo v objektoch získaných nájmom.

Z dôvodu zmien Transformačného plánu v súlade s jeho ostatným znením tak, ako bol schválený uznesením Z BSK č. 187/2019 dňa 08.11.2019 sú byty v Pezinku pre Bratislavský samosprávny kraj majetkom, ktorý samosprávny kraj nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a ktorý neslúži a ani sa nepredpokladá, že v budúcnosti bude slúžiť samosprávnemu kraju na zabezpečovanie plnenia jeho úloh.

Na základe vyššie uvedených skutočností sa Úrad Bratislavského samosprávneho kraja pokúsil spojiť so spoločnosťou Silvanium II, od ktorej byty odkupoval s cieľom zistiť možnosti odpredaja bytov.

Spoločnosť Silvanium II, je vymazaná z obchodného registra, vo vzťahu k reklamáciám je jej právnym nástupcom Spoločnosť Silvanium III. Avšak jeden z konateľov spoločnosti Silvanium II Ing. Ivan Milko, je súčasne konateľom spoločnosti Karpatský ateliér s.r.o., so sídlom Moyzesova 12, 902 01 Pezinok, ktorá zabezpečovala pre Silvanium II projektovú dokumentáciu k bytovému domu, čiže je s bytom aj s bytovým domom dopodrobna oboznámená a je schopná zodpovedať akékoľvek otázky záujemcov o kúpu bytu.

Karpatský ateliér s.r.o. je autorom projektu bytového domu Silvanium II. a uskutočňoval aj predaj jednotlivých bytov, pričom má v predmete svojej činnosti stále aj sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť). Bratislavský samosprávny kraj preto odporúča uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu na predaj bytov práve s touto spoločnosťou. Sprostredkovateľská zmluva medzi BSK a Karpatským ateliérom s.r.o., bude **bezodplatná**, províziu bude kupujúci hradiť priamo sprostredkovateľovi vo výške 2,5 % z ceny predaja.

Navrhovaná predajná cena sa v ponuke spoločnosti Karpatský ateliér s.r.o. bude pohybovať pri byte č. 44 v rozmedzí 152.000 – 156.000,-€ a pri byte č. 66 v rozmedzí 154.000 - 158.000,-€ v závislosti od dopytu na zverejnenú ponuku spoločnosťou Karpatský ateliér s.r.o..

Materiál bol v dňoch 25.-27.11.2019 prerokovaný vo všetkých komisiách zastupiteľstva BSK, ktoré odporučili materiál prerokovať a schváliť zastupiteľstvom BSK tak, ako bol predložený.

Predpis nájomného za jeden byt v roku 2018 bol 93,00 €. Mesačné náklady za dva byty: 186,00 €. Keďže byty neboli užívané, teda nebol žiadny odber plynu, elektrickej energie – na energie neboli vynaložené žiadne náklady.

Prílohy:

Čiastočný výpis z LV č. 11622

Čiastočný výpis z LV č. 11168

Porovnanie predajnosti 4-izbových bytov – Pezinok

Pôdorysy bytov

Stanoviská komisií

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na vyhlásenie prebytočnosti dvoch bytov v k. ú. Pezinok a zámer ich predaja“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť uvedený materiál	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Požiadavka komisie zapracovať do materiálu informáciu o doterajších úhradách a uvedenie viazanosti príjmov	Zapracované v materiáli
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe so zapracovanou pripomienkou	Prítomní 7 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 1	Požiadavka účelovo viazať peniaze z predaja na deinštitucionalizáciu DSS Merena	Zpracované v uznesení
Komisia kultúry	Komisia berie materiál na vedomie a odporúča Z BSK ho prerokovať	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia nebola uznášania schopná – materiál nebol v komisii prerokovaný	Prítomní 3 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		