

## Bod č.

# Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

26. júna 2020

## Návrh

**na predaj bytu č. 66, na ul. Silvánová 35, Pezinok 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:

Mgr. Gabriela Korčáková  
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Bratislava  
jún 2020

## N á v r h u z n e s e n i a

### U Z N E S E N I E č. ....../2020

zo dňa 26.06.2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A s c h v a ľ u j e

**predaj nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v k. ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedeného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je optimálny proces predaja bytov a získania finančných prostriedkov za účelom deinštitucionalizácie a transformácie DSS a ZPB MEREMA, a to:**

**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 ") a

- 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 nádvorcia, výmera: 1497 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/94, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/95, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/96, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 42 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/97, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 42 m<sup>2</sup>  
(ďalej len „zastavané pozemky“),
- c) k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8682/512222 na pozemkoch príľahlých k bytovému domu, parcely registra „C“,  
parc. č. 2062/82, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 246 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/83, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 259 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/84, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 97 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/87, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 115 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 2062/232, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 100 m<sup>2</sup>  
a parc. č. 2062/30, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 64 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len „príľahlé 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 príľahlých pozemkoch

- e) parkovacie miesto č. 45 - pozemok, parcela registra "C", parc. č. 2062/185, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorá, o výmere 12 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 11622, určený na vonkajšie parkovanie motorových vozidiel v rozsahu 1 parkovacieho miesta,

**kupujúcemu: Andrej [REDACTED], nar. [REDACTED],**  
trvale bytom: [REDACTED]

**za kúpnu cenu: 154.000,- EUR**

s podmienkami:

- i. kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia o predaji nehnuteľností Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť;
- ii. kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30-tich dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka;

### **B u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy s kupujúcim.

T: po podpise uznesenia

## 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, zameraný 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. 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.

Kúpna cena bytov bola stanovená nasledovne:

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

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. Nehnuteľnosti sú zapísané v prospech Bratislavského samosprávneho kraja na LV č. 11622 a LV č. 11168.

V rámci IROP 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.

Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 215/2019 zo dňa 13.12.2019 boli byty v Pezinku vyhlásené za prebytočný majetok a bol schválený zámer ich predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa prostredníctvom realitnej kancelárie.

#### **Zdôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa:**

Konkrétne dôvody hodného osobitného zreteľa zákon nedefinuje. V súlade s Metodickým usmernením pre VÚC pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve vyšších územných celkov podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku VÚC zo dňa 28.06.2010, ktoré vypracovalo a samosprávnym krajom zaslalo Ministerstvo financií SR vyplýva, že keďže zákon o majetku VÚC nekonkretizuje prípady hodného osobitného zreteľa, jedinou podmienkou je rozhodnutie 3/5 väčšiny prítomných poslancov zastupiteľstva VÚC. Účelom tejto úpravy je umožniť vyšším

územným celkom reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Ako prípady hodné osobitného zreteľa by mali byť posudzované najmä prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku VÚC, napríklad zo sociálnych, alebo verejnoprospešných dôvodov, alebo by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku.

Vzhľadom na špecifickosť predaja bytov, potrebu dlhodobej ponuky bytov v realitnom prostredí, potrebu znalosti realitného trhu aj stavu bytového domu a bytov sa Úradu BSK sa javí ako najoptimálnejšia forma predaja predaj prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá bude byty nepretržite počas dlhšej doby (oproti dobe vyhlásenia OVS) ponúkať záujemcom o kúpu bytu. Preto uzatvoril Bratislavský samosprávny kraj so spoločnosťou Karpatský ateliér s.r.o., ktorá je autorom projektu bytového domu Silvanium II. dňa 13.02.2020 (účinná od 15.02.2020) sprostredkovateľskú zmluvu na predaj bytov v Pezinku, ktorá je **bezodplatná**, províziu kupujúci hradí priamo sprostredkovateľovi vo výške 2,5 % z ceny predaja.

Navrhovaná predajná cena sa v súlade so zámerom predaja bytov schváleným v Zastupiteľstve BSK v ponuke spoločnosti Karpatský ateliér s.r.o. pohybovala pri byte č. 44 v rozmedzí 152.000 – 156.000,-€ a pri byte č. 66 v rozmedzí 154.000 - 158.000,-€.

Spoločnosť Karpatský ateliér s.r.o. predložila Úradu BSK návrh na uzatvorenie rezervačných zmlúv s dvoma záujemcami o byty, pričom záujemcovia **spĺňajú podmienku, že byty nie je možné kupovať cez hypotekárny úver**, vzhľadom na zákonnú nemožnosť založiť majetok BSK.

P. [REDAKOVANÉ] zložil zálohu na byt č. 66 vo výške 2.000,- € dňa 08.06.2020.

Materiál bol prerokovaný vo všetkých komisiách Zastupiteľstva BSK v dňoch 08.-10.06.2020.

**Prílohy:**

Čiastočný výpis z LV č. 11622

Čiastočný výpis z LV č. 11168

Pôdorys bytu s fotografiami

Uznesenie č. 215/2019

## Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

**Bod :** „na predaj bytu č. 66, na ul. Silvánová 35, Pezinok z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 6 Za 5 Proti 1 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 9 Za 8 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 10 Za 7 Proti 0 Zdržal 3 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať materiál v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 3 Proti 0 Zdržal 2 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	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať na rokovaní Z BSK	Prítomní 8 Za 8 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 4 Za 1 Proti 3 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Pozn. uznesenie nebolo v predložennom znení prijaté	