

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja
Dňa 12.12. 2014

Návrh

na predaj spoluvlastníckeho podielu nehnuteľného majetku – kaštieľ a príslušie pozemky vo Veľkom Bieli, nachádzajúce sa v k. ú. Veľký Biel, okres Senec

Materiál predkladá:

Ing. Igor Bendík
podpredseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

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

Zodpovedný:

Mgr. Ing. Ján Keselý
riaditeľ odboru IČ SM a VO

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Mgr. Danica Harmaniaková
referent právneho oddelenia

Bratislava
December 2014

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. / 2014 zo dňa 12.12.2014

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľného majetku vedeného Okresným úradom Senec, Odborom katastrálnym, ktorý sa nachádza v k. ú. Veľký Biel, okres Senec, obec Veľký Biel, evidovaný na

- **LV č. 702, kaštieľ, súp. č. 508**, postavený na parcele č. 306 – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
- **LV č. 702, parc. č. 306** o výmere 15 617 m², zastavané plochy a nádvoría – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
- **LV . 1408, parc. č. 313/2** o výmere 553 m², vodné plochy – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**
- **LV č. 1396, parc. č. 305/3**, o výmere 17 106 m², orná pôda – **národná kultúrna pamiatka v podiele 437/1944**

podielovým spoluvlastníkom v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka

1. **Ing. Krivosudská Ivana rod. Krištofiková, nar. 19.09.1976**
Pražská č. 31
811 04 B r a t i s l a v a

v podiele 437/3888 za cenu 70.000,-€

2. **Ing. Krištofik Július rod. Krištofik, nar. 25.05.1979**
Pražská č. 31
811 04 B r a t i s l a v a

v podiele 437/3888 za cenu 70.000,-€

s podmienkami:

- kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu uznesenie stráca platnosť,
- Kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30 dní od podpísania uvedenej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Nehnutelný majetok - kaštieľ a príslušené pozemky vo Veľkom Bieli je vedený Okresným úradom Senec, odborom katastrálnym, v k. ú. Veľký Biel, okres Senec, obec Veľký Biel, na

- LV č. 702, kaštieľ, súp. č. 508, postavený na parcele č. 306 - národná kultúrna pamiatka
- LV č. 702, parc. č. 306 o výmere 15 617 m², zastavané plochy a nádvorcia - národná kultúrna pamiatka
- LV . 1408, parc. č. 313/2 o výmere 553 m², vodné plochy - národná kultúrna pamiatka
- LV č. 1396, parc. č. 305/3, o výmere 17 106 m², orná pôda - národná kultúrna pamiatka

Kaštieľ vo Veľkom Bieli je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto v zmysle zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, a to § 23, je vyšší územný celok povinný písomne ju ponúknuť z titulu predkupného práva na kúpu štátu, zastúpeného Ministerstvom kultúry SR. Listom č. MK 2975/2012-51/16569 zo dňa 12.11.2012 nám ministerstvo oznámilo, že ponuku na kúpu neprijíma.

Uvedená nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve viacerých podielových spoluvlastníkov. Percentuálny podiel vlastníctva BSK vo výške **437/1944 k celku predstavuje 22,48 % podielu na celku.**

Predmetný majetok bol uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 62/2010 zo dňa 1.10.2010 vyhlásený za prebytočný a zároveň bol schválený predaj prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

- nehnuteľnosť ponúkaná na predaj formou obchodnej verejnej súťaže nebola
- predaná ani po štyroch kolách OVS.

Posledná OVS bola vyhlásená v termíne od 24.09.2012 do 31.10.2012.

Do súťaže sa prihlásil ako fyzická osoba p. Róbert Vydra, trvale bytom Teplička nad Váhom.

Na zasadnutí komisie na vyhodnotenie OVS dňa 31.10.2012 bol komisii doručený súťažný návrh p. Vydra na kúpu majetkového podielu vo vlastníctve BSK za kúpnu cenu 125.000,-€. Komisia odporučila predložiť materiál na rokovanie zastupiteľstva BSK.

Následne úradom BSK boli oslovení všetci podieloví spoluvlastníci v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka na uplatnenie si predkupného práva.

Dňa 15.11.2012 si predkupné právo uplatnila p. Hana Krištofiková, trvale bytom Pražská 31, Bratislava. V konečnej fáze bol materiál stiahnutý z rokovania zastupiteľstva dňa 7.12.2012.

Po rokoch chátrania je toho času kaštieľ v zlom technickom stave. Pôvodne bol objekt sídlom DSS v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, a to do roku 2005. Od uvedeného obdobia je kaštieľ prázdny. Dochádza v ňom k neustálym krádežiam čohokoľvek, čo sa dá speňažiť v zberných surovinách. Bola takto rozobratá a rozkradnutá kotolňa, na viacerých chodbách došlo dokonca k vytrhaniu elektrických káblov zo steny. Snahou väčšiny spoluvlastníkov je organizovať

v objekte čo možno najväčšie množstvo spoločenských a kultúrnych podujatí a vzbudiť tak záujem širšej verejnosti o záchranu národnej kultúrnej pamiatky.

Trend znehodnocovania majetku je veľmi negatívny čo dokladujú aj znalecké posudky:

Rok 2006 celková cena objektu - 2 400 000 € - podiel BSK 540 000 €

Rok 2009 celková cena objektu - 1 640 000 € - podiel BSK 368 000 €

Rok 2012 celková cena objektu - 1 090 000 € - podiel BSK 245 000 €

Hodnoty podielu neustále klesajú a nie je v záujme BSK investovať do majetku, ktorý je pre BSK prebytočný. Zotrvanie v uvedenom trende môže pôsobiť na informovanú verejnosť ako plytvanie resp. neefektívne nakladanie s verejnými zdrojmi financií. Prípadné ďalšie oddalovanie predaja predmetného majetkového podielu bude generovať ďalšie náklady, ktoré len zaťažia hospodárenie BSK bez žiadneho spätného prínosu. Na základe zistení od majiteľa väčšinového podielu, ešte v tomto roku 2014 bude nutné riešiť a tým pádom financovať nasledujúce práce.

Vynaložené náklady ešte nevyúčtované za 06 - 09/ 2014:

	náklady spolu	z toho BSK
Kábel, i - center	364,37 €	81,91 €
oprava odkvapov	248,51 €	55,86 €
kosenie, benzín	860,01 €	193,33 €
archív, skenovanie k výskumu	318,00 €	71,49 €
ROTEL - vysokozdvížná plošina	348,00 €	78,23 €
ALDEVAN oprava strechy	175,00 €	39,34 €
ZSE preddavky	80,00 €	17,98 €
prenájom kontajneru	170,00 €	38,22 €
SPOLU	2 563,89€	576,36€

Do konca roka 2014 bude potrebné zrealizovať nasledovné práce, ktoré vygenerujú ďalšie náklady:

	náklady spolu	z toho BSK
výmena strešnej krytiny na hosp. budove	25 867,20 €	5 814,95 €
oprava časti strechy kaštieľa	2 000,00 €	449,60 €
M-arte, výskum - doplatok	4 970,00 €	1 117,26 €
výrub stromu - topol'	1 800,00 €	404,64 €
vyrezávanie suchých a invazívnych stromov	1 500,00 €	337,20 €
obitíe fasádnej omietky- sokel	5 000,00 €	1 124,00 €
drobné náklady na opravy	2 000,00 €	449,60 €
SPOLU	43 137,20 €	9 697,24 €

V budúcom roku 2015 sú plánované ďalšie práce na revitalizáciu kaštieľa, ktoré vygenerujú ďalšie náklady:

	náklady spolu	z toho BSK
výmena strešnej krytiny kaštieľa podľa CP	391 391,83 €	87 984,88 €
stavebno-technický posudok krovu - nariadenie KPU	10 000,00 €	2 248,00 €

geodetické zameranie- nariadenie KPU podľa CP	30 000,00 €	6 744,00 €
reštaurátorský výskum - avizované nariadenie - podľa CP	16 050,00 €	3 608,04 €
nový elektrický prívod do budovy - podľa CP	16 581,64 €	3 727,55 €
kosenie plôch - predpoklad	2 500,00 €	562,00 €
sanácia objektu - predpoklad	100 000,00 €	22 480,00 €
SPOLU	566 523,47 €	127 354,48 €

Položka sanácia objektu vo výške 100 000,00 € sa môže dokonca navýšiť, nakoľko ide o injektáž všetkých obvodových múrov vnútorných i vonkajších a nosných priečok pričom cenová ponuka je zatiaľ predbežná. Okrem uvedeného v týchto dňoch vo východnom krídle kaštieľa začali sadat' základy a došlo k odtrhnutiu steny od podlahy, čo predstavuje ďalšie finančné náklady.

Do konca roka 2014 bude v kaštieli celkovo preinvestovaných 45 701,09 € čo pre Bratislavský samosprávny kraj znamená finančnú záťaž vo výške 10 273,60 €. S účasťou v roku 2015, by celkove náklady pre BSK predstavovali až 137 628,08 €.

Z doteraz uvedeného vývoja je zrejmé, že situácia nie je priaznivá pre efektívne hospodárenie BSK a predmetný prebytočný majetok je nevyhnutné čo najskôr odpredať aj s ohľadom na § 4, VZN č. 1/2002 z 21. marca 2002 v zmysle jeho ďalších aktualizácií, o hospodárnom nakladaní s majetkom a na základe § 7, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení ďalších predpisov.

K uplatneniu predkupného práva došlo dňa 15.11.2012 podielovou spoluvlastníčkou p. Hanou Krištofikovou, trvale bytom Pražská 31, 811 04 Bratislava, v súlade s § 140 OZ. Za podiel BSK ponúkla kúpnu cenu 125.000,-€.

Pani Krištofiková ako podielová spoluvlastníčka koncom roku 2013 zomrela a predkupné právo k podielu vo vlastníctve BSK si uplatnili jej potomkovia - dedičia zo zákona, a to Ing. Krivosudská Ivana rod. Krištofiková a Ing. Krištofík Július. Po rokovaníach s podpredsedom Bratislavského samosprávneho kraja s Ing. Bendíkom dňa 09.09.2014, zvýšili podieloví spoluvlastníci svoju ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo výške 437/1944 na cenu 140.000,-€.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vám predkladáme materiál na schválenie v ZBSK.

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu nehnuteľného majetku – kaštieľ a príslušenstvo pozemky vo Veľkom Bieli, k. ú. Veľký Biel, okres Senec.“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Komisia dopravy	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Komisia kultúry	Materiál bol prerokovaný komisia odporúča ZBSK schváliť predložený návrh uznesenia.	Prítomní 8 Za 6 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval		
Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Komisia	Materiál nebol	Prítomní Za		

školstva, športu a mládeže	prerokovaný	Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Finančná komisia	Materiál bol prerokovaný - komisia odporúča uvedený materiál predložiť a schváliť na rokovaní ZBSK.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval 0		
Komisie majetku, investícií a verejného obstarávania	Materiál bol prerokovaný – komisia odporúča uvedený materiál predložiť a schváliť na rokovaní ZBSK.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval		