

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja
Dňa 20.02.2015

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

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Danica Harmaniaková
referent právneho oddelenia

Bratislava
február 2015

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. / 2015 zo dňa 20.02.2015

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 uhradia kúpnu cenu v sume 140.000-€, do 30 dní od podpísania uvedenej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- kupujúci sa zmluvne zaväzujú k neuplatneniu si nárokov na náhradu nákladov spojených s rekonštrukciou uvedeného objektu do okamihu prevodu, vynaložených v roku 2015.

Dôvodová správa

Nehnutelný majetok - kaštieľ a príslušné 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 nádvoría - 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.

Pôvodne bol objekt sídlom DSS v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, a to do roku 2005. Od uvedeného obdobia je kaštieľ prázdny. Snahou väčšinových 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 €
 Rok 2015 celková cena objektu - 614 000 € - podiel BSK 138 000 €

Hodnoty podielu neustále klesajú a nie je v záujme BSK investovať do majetku, ktorý je pre BSK prebytočný. Na základe zistení od majiteľa väčšinového podielu, nám boli v roku 2014 oznámené predpokladané náklady investícií do objektu.

Predpokladané 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€

Ďalšie predpokladané 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 €
obitie 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 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.

Ďalšie predpokladané náklady pre BSK by tak predstavovali až sumu na úrovni 137 000,-€.

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 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom a 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,-€.

Znaleckým posudkom č. 1/2015, znalca Dr. Ing. Romana Chotára, odbor stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, bola hodnota uvedeného objektu kaštieľa a príslušných pozemkov stanovená na sumu 138 000,00,-€.

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 príslušné pozemky vo Veľkom Bieli, k. ú. Veľký Biel, okres Senec.“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
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 predložený materiál schvaľuje a odporúča predložený materiál prerokovať a schváliť na Z BSK.	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval		
Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti Zdržal sa Nehlasoval		
Komisia školstva,	Materiál nebol prerokovaný	Prítomní Za Proti		

športu a mládeže		Zdržal sa Nehlasoval		
Finančná komisia	Materiál bol prerokovaný – komisia odporúča kaštieľ a pozemky priľahlé vo V. Bieli schváliť na rokovaní Z BSK.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval		
Komisie majetku, investícií a verejného obstarávania	Materiál bol prerokovaný – komisia odporúča po prerokovaní materiálu v Z BSK predložený návrh schváliť.	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal sa 0 Nehlasoval		