

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja
25. septembra 2015

Návrh

na ZÁMENU časti pozemkov v areáli bývalej SOŠ drevárskej, Pavlovičova 3,
Bratislava so spoločnosťou TT REAL s.r.o., Odeská 3, Bratislava
ako prípad hodný osobitného zreteľa

a

s tým súvisiaci návrh na zmenu Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 22/2015 zo
dňa 24.04.2015

Predkladateľ:

Ing. Igor Bendík
podpredseda BSK

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Vlastný materiál
4. Uznesenie č. 122/2012

Zodpovedný:

MUDr. Valerián Potičný, MPH
riaditeľ Úradu BSK

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková
referent právneho oddelenia

Bratislava
september 2015

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. / 2015 zo dňa 25.09.2015

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A) s c h v a ľ u j e

1. zámenu pozemkov parc. č. 14959/18 o výmere 220 m², zastavané plochy a nádvoría a parc. č. 14959/19 o výmere 216 m², zastavané plochy a nádvoría vyčlenených na základe geometrického plánu č. 46/2015 zo dňa 16.07.2015, vyhotoveného zememeračskou kanceláriou Filip Fronc – GEOMEPE, Líščie údolie 77, Bratislava (ďalej len: "GP") parcely reg. „C“ parc. č. 14959/1 o výmere 10075 m², zastavané plochy a nádvoría; a pozemku parc. č. 14959/22 o výmere 77 m², zastavané plochy a nádvoría vyčleneného na základe GP z parc. č. 14959/5 o výmere 433 m², zastavané plochy a nádvoría, zapísaných na LV č. 2863, v k.ú. Trnávka, obec: BA – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, ktoré sú vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a pozemku parc. č. 14959/20 o výmere 312 m², zastavané plochy a vyčleneného na základe GP z parc. č. 14959/2 o výmere 1169 m², zastavané plochy a nádvoría, a pozemku parc. č. 14959/21 o výmere 201 m², zastavané plochy a nádvoría vyčleneného na základe GP z parc. č. 14959/4 o výmere 1529 m², ostatné plochy a zapísaných na LV č. 4296, v k.ú. Trnávka, obec BA – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, ktorých vlastníkom je TT REAL s.r.o., Odeská 3, 821 06 Bratislava, IČO 35 806 117, na základe zámennej zmluvy s podmienkou:
 - o že návrh na vklad zmeny vlastníctva do Katastra nehnuteľností sa uskutoční až po odstránení unimobuniiek vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, umiestnených na parc. č. 14959/5 spoločnosťou TT REAL s.r.o.
2. zmenu uznesenia č. 22/2015, schváleného Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 24.04.2015 v bode A) prenájom nehnuteľností v súlade s uskutočnenou zámenou časti pozemkov podľa bodu A) tohto uznesenia.

B) u k l a d á

Riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť vyhotovenie a podpis dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, zámennej zmluvy a zápis zmeny vlastníctva k zamieneným častiam pozemkov uvedených v materiáli, v Katastri nehnuteľností,

T: po splnení podmienok podľa časti A) tohto uznesenia

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 22/2015 zo dňa 24.04.2015 schválilo, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je využívanie objektu pre aktivity verejnoprospešného charakteru, zamerané na ochranu a vzdelávanie detí, mládeže a rodiny prenájom nehnuteľností – bývalej SOŠ drevárskej, Pavlovičova č. 3, 821 04 Bratislava, a to stavba súp. číslo 3325 nachádzajúca sa na parcele č. 14959/9, stavba bez súp. čísla – unimobunky na parcele č. 14959/5, pozemky parc. č. 14959/1, 14959/5 a 14959/9 vo vlastníctve BSK s Saleziánmi don Bosca – Slovenská provincia, so sídlom Miletičova 7, 821 08 Bratislava, IČO 00586421 za nasledovných podmienok:

- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve BSK s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- Nájomca bude využívať objekt pre aktivity celospoločenského významu, zamerané na ochranu a vzdelávanie detí, mládeže a rodiny,
- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- nájomné: 1,- €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- nájomca sa zaväzuje v prvom roku nájmu preinvestovať sumu 85000,- €,
- nájomca sa zaväzuje v nasledujúcom období do predmetu nájmu preinvestovať minimálne sumu 155000,- €, najneskôr do 5-tich rokov od účinnosti zmluvy,
- prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca,
- neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje po skončení dohodnutej doby nájmu bezodplatne previesť do vlastníctva BSK,
- v prípade skončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stáva vlastníctvom prenajímateľa.

Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 20.07.2015, zverejnená v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka dňa 22.07.2015 a účinná odo dňa 04.08.2015, a to dňom protokolárneho prevzatia objektu Saleziánmi don Bosca – Slovenská provincia.

Listom zo dňa 14.04.2015, doručeným Bratislavskému samosprávnemu kraju dňa 17.04.2015 požiadala spoločnosť TT REAL s.r.o., Odeská 3, 821 06 Bratislava Bratislavský samosprávny kraj o stanovisko k návrhu na zámenu nehnuteľností z dôvodu nepravidelnosti súčasného tvaru pozemku, čo znevýhodňuje užívanie pozemkov. Ide o zámenu časti pozemku vo vlastníctve TT REAL, s.r.o. (parcela reg. „C“, parc. č. 14959/4 o výmere 1529 m² ostatné plochy, zapísaná na LV č. 4296, k. ú. Trnávka, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor za časť pozemku v rovnakej výmere vo vlastníctve BSK (parcela reg. „C“ č. 14959/1 o výmere 10075 m² – zastavané

plochy a nádvorí, zapísaná na LV č. 2863, k. ú. Trnávka, obec: BA – mest. časť Ružinov, okres: Bratislava II, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor). Na základe tejto žiadosti informoval riaditeľ Úradu BSK spoločnosť TT REAL s.r.o. písomne o tom, že uznesením zastupiteľstva BSK zo dňa 24.04.2015 bol schválený dlhodobý prenájom parcely č. 14959/1 na dobu 25-tich rokov nájomcovi - Saleziáni don Bosca – Slovenská provincia, v záujme zabezpečenia kultúrnych, spoločenských, športových aktivít celospoločenského významu.

Následne spoločnosť TT REAL s.r.o. doplnila svoju žiadosť listom zo dňa 27.07.2015 s tým, že bola oslovená cirkevnou organizáciou Saleziáni Dona Bosca – Slovenská provincia, ktorej Zastupiteľstvo BSK odsúhlasilo prenájom areálu bývalej strednej školy na Pavlovičovej so žiadosťou, či by bola ochotná rokovať s Bratislavským samosprávnym krajom o možnej zámene časti pozemkov, a to z dôvodu, aby v rámci prenajatého areálu mohli Saleziáni don Bosca – Slovenská provincia vybudovať futbalového ihrisko spĺňajúce medzinárodné štandardy. Súčasne sa v liste TT REAL s.r.o. zaviazal odstrániť stavbu bez súpisného čísla - unimobunky, umiestnené na parcele č. 14959/5, ktoré sú v havarijnom stave, čím by ušetril Bratislavskému samosprávnemu kraju značné finančné prostriedky.

Dňa 06.08.2015 bol Bratislavskému samosprávnemu kraju doručený aj list Saleziánov don Bosa – Slovenská provincia, v ktorom sa uvádza, že po obhliadke predmetu nájme nájomca zistil, že pre optimálne využitie predmetu nájmu na uvedený účel by bola z dôvodu nepravidielnosti súčasného tvaru pozemku, čo znevýhodňuje užívanie pozemkov, vhodná zámena časti nimi prenajatých pozemkov a časti susediaceho pozemku vo vlastníctve TT REAL s.r.o. (parc. reg. „C“, parc. č. 14959/4 o výmere 1529 m² ostatné plochy, zapísaná na LV č. 4296, k.ú. Trnávka, obec Bratislava – mestská časť. Prílohou č. 1 je kópia katastrálnej mapy s vyznačením jednotlivých parciel – pôvodný stav a stav po vykonanej zmene.

Na základe uvedených žiadostí Bratislavský samosprávny kraj obhliadkou preveril stav stavby bez súpisného čísla - unimobuniek, umiestnených na parcele č. 14959/9, pričom na tvare miesta zistil, že vnútorné vybavenie unimobuniek je zdemolované, sú zariadenie vytrhané, zničené, čo je dôsledkom aj nedávneho požiaru v priestoroch bývalej materskej škôlky, na pozemku susediacom s pozemkami BSK, ktorá je vo vlastníctve spoločnosti TT REAL, s.r.o., odkiaľ sa po požari presunuli do unimobuniek ľudia bez domova.

Spoločnosť TT REAL s.r.o. zadala na vlastné náklady v súvislosti so svojou doplnenou žiadosťou zo dňa 27.07.2015 vypracovať nový geometrický plán zememeračskej kancelárii Filip Fronc – GEOMEPE, Líščie údolie 77, Bratislava, ktorý je prílohou tohto materiálu č. 2 a z ktorého vyplýva, že výmera pozemkov vo vlastníctve TT REAL, s.r.o. a Bratislavského samosprávneho kraja by po zámene zostala zachovaná, a to nasledovne:

Pôvodný stav - výmera:

Pozemky vo vlastníctve BSK:

Parc. č. 14959/1 o výmere 10075 m²

Parc. č. 14959/5 o výmere 433 m²

Spolu

10 508 m²

Pozemky vo vlastníctve TT REAL, s.r.o.

Parc. č. 14959/2 o výmere 1169 m²

Parc. č. 14959/4 o výmere 1529 m²

Spolu 2698 m²

Po zámene - výmera:

Pozemky vo vlastníctve BSK:

Parc. č. 14959/1 o výmere 9639m²

Parc. č. 14959/5 o výmere 356 m²

Novovytvorená parc. č. 14959/20 o výmere 312 m²

Novovytvorená parc. č. 14959/21 o výmere 201 m²

Spolu 10 508 m²

Pozemky vo vlastníctve TT REAL, s.r.o.

Parc. č. 14959/2 o výmere 857 m²

Parc. č. 14959/4 o výmere 1328 m²

Novovytvorená parc. č. 14959/18 o výmere 220 m²

Novovytvorená parc. č. 14959/19 o výmere 216 m²

Novovytvorená parc. č. 14959/22 o výmere 77 m²

Spolu 2698 m²

V súlade s predkladaným návrhom na zámenu hore uvedených pozemkov je potrebné, aby Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja odsúhlasilo aj zmenu uznesenia č. 22/2015, schváleného Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 24.04.2015 v bode A) prenájom nehnuteľností v súlade s uskutočnenou zámenou časti pozemkov a s tým súvisiace uzatvorenie Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve, uzatvorenej dňa 20.07.2015, zverejnenej v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka dňa 22.07.2015 a účinnej odo dňa 04.08.2015 medzi BSK a Saleziánmi don Bosca – Slovenská provincia, so sídlom Miletičova 7, 821 08 Bratislava, IČO 00586421 za účelom využívania objektu pre aktivity verejnoprospešného charakteru, zamerané na ochranu a vzdelávanie detí, mládeže a rodiny prenájom nehnuteľností – bývalej SOŠ drevárskej, Pavlovičova č. 3, 821 04 Bratislava, a to stavba súp. číslo 3325 nachádzajúca sa na parcele č. 14959/9, stavba bez súp. čísla – unimobunky na parcele č. 14959/5 pozemky parc. č. 14959/1, 14959/5 a 14959/9 vo vlastníctve BSK.

Predmetom dodatku bude zmena predmetu nájmu, pozemkov vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja po povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemkom na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore na základe zámennej zmluvy medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou TT REAL, s.r.o.

Prílohami materiálu č. 3 - 5 sú aj výpis z LV č. 2863, výpis z LV č. 4296,uznesenie Zastupiteľstva BSK č. 22/2015.

Materiál bol dňa 07.09.2015 prerokovaný na Komisii regionálneho rozvoja, územného plánu a životného prostredia, aj na Komisii školstva, športu a mládeže. Dňa 08.09.2015 bol materiál prerokovaný na Komisii majetku, investícií a verejného obstarávania. A dňa 09.09.2015 bol prerokovaný na Finančnej komisii.

Všetky hore uvedené komisie po prerokovaní materiálu odporučili predložiť materiál na rokovanie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a schváliť v materiáli predložený návrh uznesenia.

Zámer zámeny časti pozemkov v areáli bývalej SOŠ drevárskej, Pavlovičova 3, Bratislava so spoločnosťou TT REAL s.r.o., Odeská 3, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa a s tým súvisiaci návrh na zmenu Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 22/2015 zo dňa 24.04.2015 bol v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov vyvesený na úradnej tabuli bratislavského samosprávneho kraja a zverejnený na elektronickej úradnej tabuli bratislavského samosprávneho kraja dňa 07.09.2015.