

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 27. septembra 2011

Materiál číslo: 102/2011

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva garáží a garážových státí v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
4. stanovisko komisie správy majetku a miestnych podnikov zo dňa 14. 09. 2011
5. stanovisko komisie finančnej zo dňa 14. 09. 2011

Zodpovedný:

Ján Kubička
vedúci oddelenia nakladania
s majetkom

Spracovateľ:

Iveta Podhradská
Kludia Plačková
referát podnikateľských činností
oddelenia nakladania s majetkom

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

1) ruší

časť uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 58/2003 zo dňa 24. 06. 2003 „Návrh na prevod vlastníctva nebytových priestorov – garáží v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka“, ktorým bol odpredaj pozastavený a garáže zostali v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka

2) schvaľuje

zámer na prevod vlastníctva garáží a garážových státí v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka

Dôvodová správa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy zverilo do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka 192 garáží a 226 garážových státí, ktoré mestská časť prenajíma za odplatu konečným užívateľom.

V roku 2003 bolo odpredaných 18 garáží, sedem na Medvedovej ul.č-14-16-18 a 11 garáží na Fedinovej ul. č. 2-4. Miestne zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 58 zo dňa 24. 06. 2003, ktorým bol zrušený dovtedy schválený odpredaj garáží.

Mestská časť má v súčasnosti v správe 174 garáží. Od 30.06.2007 bola výška nájomného 500,-Sk/m² ročne. Od 01. 07. 2007 bola výška nájomného zvýšená na 1000,-Sk/ m² ročne. Po inflácii od 1. 3. 2008 bola výška nájomného 1028 ,-Sk/m² ročne.

Od roku 2009 sa zvyšuje nájomné o mieru inflácie. Výška nájomného v roku 2011 sa pohybuje od 50 do 170 € mesačne podľa veľkosti garáže. V roku 2011 je za 1 m² stanovená minimálna cena 36,05 €. Obchodnými verejnými súťažami sa stanovená výška zvyšuje v priemere od 5 do 10 €.

Zoznam garáží a výška nájomného:

Ulica	Počet	V nájme	m ²	Nájomné €
Osuského ul.č. 1	14	12	18,00 – 22,00	56,00 – 68,00
Osuského ul.č. 3	23	22	19,00 – 24,00	56,00 – 68,00
Rovniankovej ul.č. 12	30	30	18,00 – 30,00	56,00 – 107,00
Rovniankovej ul.č. 14	27	26	18,00 – 38,00	56,00 – 114,00
Rovniankovej ul.č. 13-15	26	26	19,00 – 57,00	56,00- 170,00
Rovniankovej ul.č. 16	16	16	18,00 – 20,00	55,00 – 70,00
Jasovskej ul.č. 10-12	14	12	17,00 – 20,00	51,00 – 59,00
Medvedovej ul.č. 18	1	1	17,92	53,84
Blagoevovej ul.č. 22-24	14	13	17,00 – 20,00	57,00 – 76,00
Fedinovej ul.č. 2-4	11	11	19,00 – 20,00	56,00 – 64,00

Zoznam garážových státí a výška nájomného:

Ulica	Počet	V nájme	m ²	Nájomné €
Rovniankova 4 - 6	114	101	15,60	50,19
Mlynarovičova 14 - 24	112	100	12,30	50,19

Garáže sú prenajímané formou obchodnej verejnej súťaže od schválenia novely zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a doplnení niektorých zákonov a v súlade VZN č. 3/1994 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou v úplnom znení. Od roku 2010 bolo vypísaných 24 obchodných verejných súťaží. Len v jednom prípade nebol záujem o prenájom garáže z dôvodu zlého technického stavu. Bola prenajatá až po piatom vyhlásení súťaže. Výherca si garáž opravil na svoje náklady.

Správa garáží je administratívne náročná. Zahŕňa vypracovanie nájomných zmlúv, ich zaevidovanie do evidencie zmlúv, mesačnú finančnú kontrolu, v prípade neplatičov ich vyzývanie na úhradu nájomného. Ak nájomca neuhradí nájomné po výzve, sú davané výpovede. Zabezpečenie prenájmu voľných garáží je administratívne náročné z dôvodu zdĺhavého procesu pri vypisovaní obchodných verejných súťaží.

Na zabezpečenie opravy garáží tvorí mestská časť fond opráv pre prípady, keď sú vykonávané opravy vo vnútornej časti napr. odtokových potrubí alebo opravy brán a pod.. V prípadoch, keď do garáží zateká a sú umiestnené pod terasami, postupuje sa cestou opráv terasy. Oprava celej plochy terás je finančne náročná. Fond opráv, ktorý sa tvorí, sa použije na iné účely ako bol pôvodný zámer a nájomníci sa sťažujú na zatekanie do garáží. Výnosom je vybrané nájomné, z ktorého je nevyhnutné odpočítať priame a nepriame náklady.

Na opravy garážových státí je nevyhnutné vynakladať pomerne značné finančné prostriedky. Súčasne je s ich prevádzkovaním nevyhnutné zabezpečovať prenájom formou obchodných verejných súťaží, následne spracovávať zmluvy o prenájme, viesť komplexnú evidenciu príjmov a nesplateného nájomného vrátane jeho vymáhania. To všetko opäť vykonávajú zamestnanci úradu ako svoju pracovnú povinnosť, celý výkon prác je hlavne časovo veľmi náročný. Výnosom je vybrané nájomné, z ktorého je nevyhnutné odpočítať priame a nepriame náklady.

Garáže a garážové státi sa nachádzajú pod terasami, do nich zateká a mestskú časť by oprava stála niekoľko miliónov eur. Taktiež sú problémy pri riešení škodových udalostí z dôvodu, že sa nedá zistiť páchatel, kamery sú umiestnené len na vstupe do garážových státí. Mestskej časti sa nedarí prenajať všetky garáže a garážové státi, momentálne je voľných 7 garáží a 25 garážových státí.

Ako najlepšie využitie majetku dávame na zváženie možnosť odpredať garáže a garážových státí. Za uplynulé roky sú príjmy z prenájmu uvedené v tabuľke:

Príjmy z prenájmu v €:

	2009	2010	2011 – I. polrok	odhad II. polrok 2011
Garáže	120 455,97	123 118,16	61 996,49	62 350,00
Garážové státi	121 802,83	122 809,39	62 099,01	61 220,00
Spolu	242 258,80	245 927,55	124 095,50	123 570,00

Výdaje - prehľad úhrad z fondu opráv na opravu garáží: r. 2009

garáže č. 6 – Rovniankova 15	oprava odtokového potrubia	125,00 €
garáž č. 4 – Osuského 1	oprava garážovej brány	118,27 €
sklad - Blagoevova 22-24 (skolaudované ako garáž)	výmena skorodovaných jednokrídlových dverí	325,00 €
14 garáží Blagoevova 22-24	oprava a náter garážových brán	1 246,00 €
garáž č. 10 – Blagoevova 22-24	oprava muriva zatečenej steny	407,80 €
garáže č. 31 – Osuského 3	oprava odtokového potrubia	70,00 €
garáže – Blagoevova 22-24	oprava 4 vpustov	871,38 €
garáže – Rovniankova 12,14,16 – západná strana	oprava 10 vpustov	1 901,98 €
Spolu rok 2009		5 065,43 €

r. 2010

31 garáží – Rovniankova 12,14,16 – západná strana	oprava a náter garážových brán	2 397,85 €
garáž č. 53 – Rovniankova 14	oprava pletiva medzi garážami	116,62 €
Spolu rok 2010		2 514,47 €

r. 2011 do 30. 9. 2011

garáže Osuského 1-3a	čistenie 10 vpustov	225,40 €
garáž č. 11 – Rovniankova 14 – východná strana	oprava pletiva medzi garážami	152,40 €
garáž č. 15 – Osuského 1	oprava vývodu odtokového potrubia	172,63 €
garáže – Jasovská 10-12	čistenie 3 vpustov	81,40 €
garáže – Rovniankova 13-15	čistenie 10 vpustov oprava 2 odtokových potrubí	426,55 €
37 garáží – Osuského 1 – 3a	oprava a náter garážových brán (v realizácií)	3 951,60 €
Spolu 2011 do 30.09.2011		5 009,98 €

Výdavky v garážových státiach na Rovniankovej ul.č. 4-6 a Mlynarovičovej ul. 14-24 rok 2009

oprava a údržba	20 077,00 €
správa a služby	52 420,00 €

rok 2010

oprava a údržba	13 913,00 €
správa a služby	17 460,00 €

rok 2011 - I. polrok

oprava a údržba	6 810,00 €
správa a služby	17 209,00 €

Postup pri realizácii predaja garáží a garážových státí:

1. zrušiť časť uznesenia č. 58/2003 ktorým bol pozastavený odpredaj garáží,
2. na stanovenie všeobecnej hodnoty garáží a garážových státí je nevyhnutné zabezpečiť vypracovanie znaleckých posudkov znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby. Po obhliadke majetku znalcom je predbežne vyčíslená všeobecná hodnota garáží na cca 6 500 € do 8 000 €, v závislosti od veku objektu a hlavne stavebno-technického stavu a lokality, garážové státiá obdobne. Pri vyhotovení znaleckých posudkov bude znalec postupovať po jednotlivých obytných domoch v zmysle našich požiadaviek,
3. požiadať hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava o predchádzajúci súhlas v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, žiadosť musí obsahovať znalecký posudok,
4. osloviť nájomcov, či majú záujem o kúpu garáže a garážového státiá,
5. v prípade voľných garáží a garážových státí mestská časť Bratislava-Petržalka môže v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 258/2009 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na odpredaj garáží a garážových státí po vypracovaní

všetkých uvedených náležitostí a schválení podmienok predaja obchodnej verejnej súťaže v miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka,

Prevod garáže do vlastníctva nájomcu je nutné vykonať podľa VZN č. 3/2007, hl. mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa mení VZN č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov § 10 ods. 7) v znení :

a) predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku, ak nadobúdateľ uhradí 80 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na pozemku do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy alebo

b) nadobúdateľ uhradí minimálne 50 % z ceny garáže a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku, do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy a zostatok v pravidelných splátkach do dvoch rokov od podpísania zmluvy,

Prevod garážových státí VZN samostatne neupravuje, na magistráte hl. mesta bolo potvrdené, že na odpredaj garážových státí sa VZN vzťahuje primerane.

Materiál bol dňa 08. 09. 2011 prerokovaný v operatívnej porade starostu, v komisii správy majetku a miestnych podnikov dňa 14. 09. 2011, vo finančnej komisii dňa 14. 09. 2011 (stanoviská komisii v prílohe). Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka na svojom zasadnutí dňa 20. 09. 2011 prijala uznesenie č. 80 v tomto znení:

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva garáží a garážových státí v Bratislave v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Uznesenie č. 80

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka :

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

- a) zrušiť časť uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 58/2003 zo dňa 24. 06. 2003 „Návrh na prevod vlastníctva nebytových priestorov garáží v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka“, ktorým bol odpredaj pozastavený a garáže zostali v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka,
- b) schváliť zámer na prevod vlastníctva garáží a garážových státí v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Výpis uznesenia
zo zápisnice z rokovania komisie správy majetku a miestnych podnikov zo
dňa 14.09.2011

K bodu 17

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva garáží a garážových státí v Bratislave v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Uznesenie:

Komisia odporúča v záujme zachovania pravidelných príjmov mestskej časti Bratislava-Petržalka zachovať príjmy z prenájmu garáží a garážových státí. So zámerom na prevod vlastníctva garáží a garážových státí nesúhlasí a jeho schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka neodporúča.

za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

Bratislava 14. 09. 2011

Za správnosť výpisu:
Ing. Ján Kubička

Ing. Ľubomír Flandera
predseda

Stanovisko

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Petržalka zo dňa 14.9.2011

Prítomní: Ing. Štefanička, p. Holzhauserová, Ing. Arnold, Ing. Borotovský, Ing. Klein, Ing. Kovár Vladimír PhD

Ospravedlnený: Ing. Pašková, Mgr. Bučan

K bodu :

Návrh na schválenie zámeru na odpredaj garáží a garážových státí

Stanovisko:

Finančná komisia odporúča schváliť predložený materiál.

Hlasovanie:

Prítomní : 6
Za : 0
Zdržal sa : 5
Proti : 1

Komisia neschválila predložené uznesenie

V Bratislave 19.9.2011

Ing. Štefanička Filip v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček