

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 9. februára 2021

Materiál číslo: 12/2021

Návrh na kúpu nehnuteľností na ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava-Petržalka od spoločnosti ZSE, a.s., so sídlom v Bratislave

Predkladateľ
Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje :
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Mapu širších vzťahov

Zodpovedný
Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ
Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka:

A/ schvaľuje

v zmysle čl. 18 ods. 2 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou s prílohou, v znení Dod.č.1 a 2.

I. prevod vlastníckeho práva k:

k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova) v Bratislave, súpisné č. 3274, postavenej na pozemku parcela reg. „C“ č. 3110/15, vedených Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 3446 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V a príslúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku (parcela reg. „C“ 3110/15 o výmere 825 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na vyššie uvedenom liste vlastníctva) v nasledovnej špecifikácii:

- **byt č.1 nachádzajúci sa na 2.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1460/149857
- **byt č.2 nachádzajúci sa na 2.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1496/149857
- **byt č.3 nachádzajúci sa na 2.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1564/149857
- **byt č.4 nachádzajúci sa na 2.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1550/149857
- **byt č.1 nachádzajúci sa na 3.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1714/149857
- **byt č.2 nachádzajúci sa na 3.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1851/149857
- **byt č.3 nachádzajúci sa na 3.p.**, vchod Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2974/149857

- **nebytový priestor** (bez číselného označenia)

druh nebytového priestoru: Iný nebytový priestor, vchod: Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2 - 1.podlažie (priestor je pokračujúci na 2 a 3 podlažie) v podiele 1/1 spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 102666/149857

Byty pozostávajú z 1 obytnej miestnosti (s výnimkou bytu č.3 na 3.p., ktorý má 2 obytné miestnosti) a kúpeľne s WC. Kuchyne sú spoločné pre viaceré bytové jednotky a sú súčasťou nebytového priestoru v dome.

od spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova č. 6, Bratislava, IČO: 35 823 551 ako predávajúceho do výlučného vlastníctva mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíková č. 17, Bratislava, IČO: 00 603 201 ako kupujúceho za dohodnutú **kúpnu cenu 1.192.643,25 €**.

II. prevod výlučného vlastníckeho práva k:

- a) stavbe – garáž a dielne, , druh stavby: iná dopravná a telekomunikačná budova, nachádzajúca sa na ulici Ondreja Štefanka (Čapajevova) 2 v Bratislave, súpisné č. 3552 postavená na pozemku parcela reg. „C“ č. 3110/14 vedené Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V;
- b) pozemku, parcela registra „C“ č. 3110/14, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 834 m², vedený Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V;
- c) pozemku, parcela registra „C“ č. 3110/16, ostatná plocha, o výmere 5427 m², vedený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V;
- d) pozemku, parcela registra „C“ č. 3110/17, ostatná plocha, o výmere 678 m², vedený Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V;
- e) príslušenstvu nehnuteľností uvedených pod bodmi a) – d) (ploty, spevnené plochy, ihrisko, cestná komunikácia), primárny kanál ústredného kúrenia z objektu DI-39-Kotolňa so súp.č. 879 na pozemku parc.č. 3131 do Blokovej odovzdávacej stanice tepla, Blokova odovzdávacia stanica tepla (BOST 650) umiestnená v miestnosti č. 8110 s výmerou 20,25 m² v stavbe súpisné č. 3552 postavenej na pozemku parcela reg. „C“ č. 3110/14 vedené Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V, ako aj iné prípadné zariadenia, ktoré svojím umiestnením alebo využitím súvisia s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami

z výlučného vlastníctva spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova č. 6, Bratislava, IČO: 35 823 551 ako predávajúceho do výlučného vlastníctva mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíková č. 17, Bratislava, IČO: 00 603 201 ako kupujúceho za dohodnutú **kúpnu cenu vo výške 1.429.356,75 €**.

Celková kúpna cena nehnuteľností a príslušenstva uvedených v bodoch I. a II. je 2.622.000,- €.

B/ schvaľuje

Čerpanie úveru vo výške 50% kúpnej ceny t.j. 1 311 000,00 Eur na kúpu nehnuteľností a príslušenstva uvedených pod písm. A) tohto uznesenia

C/schvaľuje

Postúpenie práv a povinností z *Dohôd o úprave vzájomných vzťahov pri dodávke prevádzkových médií, o poskytovaní ďalších služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a o tvorbe fondu údržby a opráv* uzavretých so Západoslovenskou energetikou, a.s. a jednotlivými vlastníkmi bytov č. 1, 3 a 4 nachádzajúcich sa na 4.p. a nebytových priestorov č. 2-1, 2-3 nachádzajúcich sa na 1.p. administratívnej budovy súpisné č. 3274, zo spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s. na mestskú časť Bratislava-Petržalka.

D/ berie na vedomie:

Ku dňu 31.1.2021 je zostatok fondu údržby a opráv vo výške **40.532,41 €** pričom uvedená suma predstavuje sumár úhrad vlastníkov bytových a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove súp.č. 3274, ktoré boli a sú účelovo určené na úhradu nákladov spojených s opravou a údržbou spoločných priestorov administratívnej budovy súp.č. 3274 (ďalej len „Fond“). Fond je vlastníctvom vlastníkov bytových a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove súp.č. 3274, a to v pomere zodpovedajúcom ich podielu na spoločných častiach a zariadeniach administratívnej budovy súp.č. 3274. Vlastníctvo pohľadávky z titulu spoluvlastníctva Fondu bude súčasťou predmetu prevodu podľa Zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytového priestoru a uvedenou zmluvou sa prevedie z predávajúceho (Západoslovenská energetika, a.s.) na kupujúceho (Mestská časť Bratislava-Petržalka) bez zvýšenia kúpnej ceny.

E/ ruší:

Uznesenie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 318 zo dňa 18. novembra 2020

Zmluva o prevode vlastníctva bytov a nebytového priestoru a Zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností budú podpísané zmluvnými stranami do 120 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Petržalka na svojom zasadnutí dňa 18. novembra 2020 uznesením č. 318 schválilo kúpu objektu – ZSE na ulici Ondreja Štefánka (Čapajevova) 2 Bratislava-Petržalka, súpisné č. 3274 ako aj objekt súpisné číslo 3552 pozostávajúci zo skladov, dielni a garáží vrátane prísluších pozemkov za cenu 2 620 000,00 Eur.

Nakoľko schválená cena nebola v súlade s navrhovanou cenou vlastníka, bolo potrebné ho o prijatom uznesení informovať a rokovať o jeho naplnení.

O uvedených skutočnostiach rokovalo predstavenstvo ZSE dňa 14.12.2020 a prijalo nasledovné uznesenie, ktoré prikladáme:

Predstavenstvo spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 35 823 551 (ďalej len „Spoločnosť“) týmto:

a) Schvaľuje na predaj „Prevádzkový objekt Ondreja Štefánka č. 2 v Bratislave“, ktorý sa nachádza v Bratislave – Petržalke na ul. Ondreja Štefánka (predtým ul. Čapajevova), súp. č. 3274, evidovaný na listoch vlastníctva č. 3446, vo vlastníctve Spoločnosti podiel 115275/149857 a 4174, vo vlastníctve Spoločnosti 1/1 v k.ú. Petržalka, obec Bratislava – mč. Petržalka (ďalej len „Objekt“) kupujúcemu **Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíková 17**, IČO 00603201 za cenu 2.622.000,00 € (slovom : dva milióny šesťsto dvadsať dva tisíc eur) v cene podľa Znaleckého posudku vypracovaného Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., Miletičova ul. 21, 821 09 Bratislava, ktorý si dala vypracovať Mestská časť Bratislava-Petržalka v r. 2020.

b) súčasťou predaja bude aj dohoda medzi kupujúcim Objektu, Mestskou časťou Bratislava-Petržalka a Spoločnosťou o i) o prechode zmluvy o dodávke a odbere tepla podľa zákona 657/2004 z.z. o tepelnej energetike a dodávky tepla a teplej vody do bytov, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb, ii) prechodnom období, počas ktorého bude zamestnancom skupiny Spoločnosti poskytovaný prenájom nízkometrážnych bytov.

Na základe uvedeného sa uskutočnilo pracovné stretnutie zástupcov vlastníka objektu Západoslovenskej energetiky, a.s. (ZSE) a mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 20.01.2021. Na uvedenom stretnutí zástupcovia vlastníka navrhli doplniť predmet predaja o primárny kanál ústredného kúrenia Blokovej odovzdávacej stanice tepla (BOST 650) umiestnenej v miestnosti č. B110 s výmerou 20,25 m² v stavbe so súpisným číslom 3552, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/14, zapísanej na LV č. 4174.

Následne sa uskutočnilo ďalšie pracovné stretnutie zástupcov vlastníkov a mestskej časti, na ktorom zástupcovia vlastníka informovali o tvorbe Fondu údržby a opráv (ďalej len /Fond/), kde zostatok na uvedenom účte k 31.01.2021 predstavuje čiastku 40 532,41 Eur.

Návrh uznesenia je doplnený o podrobnú špecifikáciu 7 malometrážnych bytov a nebytových priestorov ako aj pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve predávajúceho a neboli súčasťou nájmu. Všetky pozemky bezprostredne súvisia s predmetom kúpy a po vzájomnej dohode sú súčasťou kúpnej ceny.

V budove evidovanej na LV 3446 sa nachádza 7 malometrážnych bytov, z ktorých 5 je na základe nájomných zmlúv prenajímaných zamestnancom skupiny ZSE. 1 byt je obsadený bývalou nájomníčkou bez nájomnej zmluvy, prebieha proces exekučného vypratania bytu. Na

základe dohody je potrebné zabezpečiť prechodné obdobie, počas ktorého zamestnancom skupiny ZSE bude nájom malometrážnych bytov predĺžený. Za týmto účelom sa ZSE pokúsi uzatvoriť dodatky/nové nájomné zmluvy so zamestnancami skupiny ZSE. Vypratanie bytu sa bude riešiť samostatne.

Taktiež je potrebné zabezpečiť do uzatvorenia kúpnej zmluvy vecné bremeno na pozemku parc. č. 3110/16 v prospech ZSD.

Okrem toho sú na LV 4174 evidované ťarchy pozostávajúce z vecného bremena na právo prechodu cez pozemok parc.č. 3110/16 pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp. č. 3274 a tiež vecné bremeno v zmysle zákona č. 79/1957 Zb. – elektrizačného zákona.

V bytoch nachádzajúcich sa v Dome má ZSE toho času uzatvorené dohody o úprave vzájomných vzťahov pri dodávke prevádzkových médií, o poskytovaní ďalších služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a o tvorbe fondu údržby a opráv.

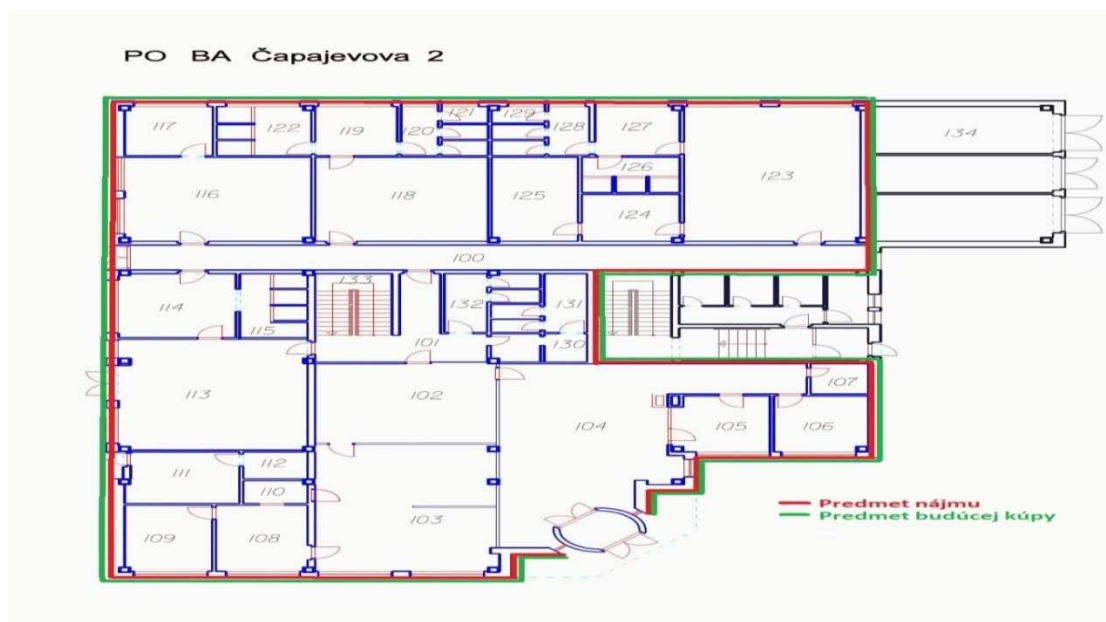
Celková suma fondu ku 31.01.2021 predstavuje čiastku vo výške **40 532,41 EUR** a bude predmetom prevodu účelovo určený na úhradu nákladov spojených s opravou a údržbou spoločných priestorov Domu.

Celková cena predmetu kúpy – prevádzkového objektu vrátane pozemkov vo vlastníctve predávajúceho predstavuje na základe schváleného uznesenia Predstavenstva ZSE čiastku **2 622 000,00 Eur**.

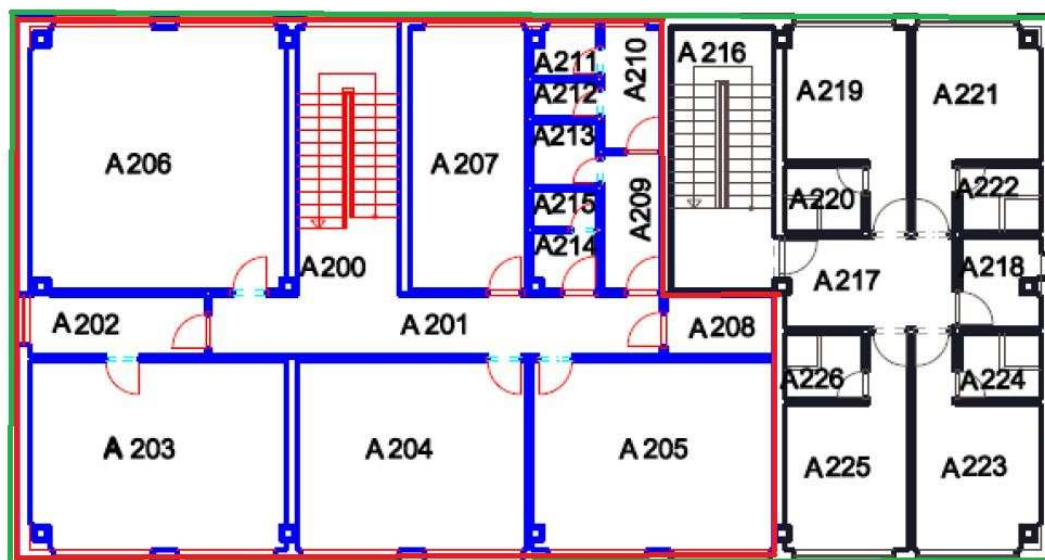
Cena vychádza zo znaleckého posudku, ktorý dala spracovať mestská časť Bratislava-Petržalka a bol vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičova 21, 821 09 Bratislava a bola stanovená vo výške **2 622 000,00 €**. **Ide o cenu pred zaokrúhlením.**

Mestská časť má záujem využívať uvedené priestory - administratívnu časť predovšetkým pre referát správy verejných priestranstiev, taktiež sklady, dielne a garáže za účelom zabezpečenia opravy, údržby a garážovania techniky potrebnej v rámci starostlivosti o verejné priestranstvá, ktoré chce zabezpečovať vlastnými zamestnancami. Uvedený zámer vychádza taktiež zo schválenej koncepcie rozvoja Miestneho podniku verejnoprospešných služieb

Pôdorys administratívnej budovy:

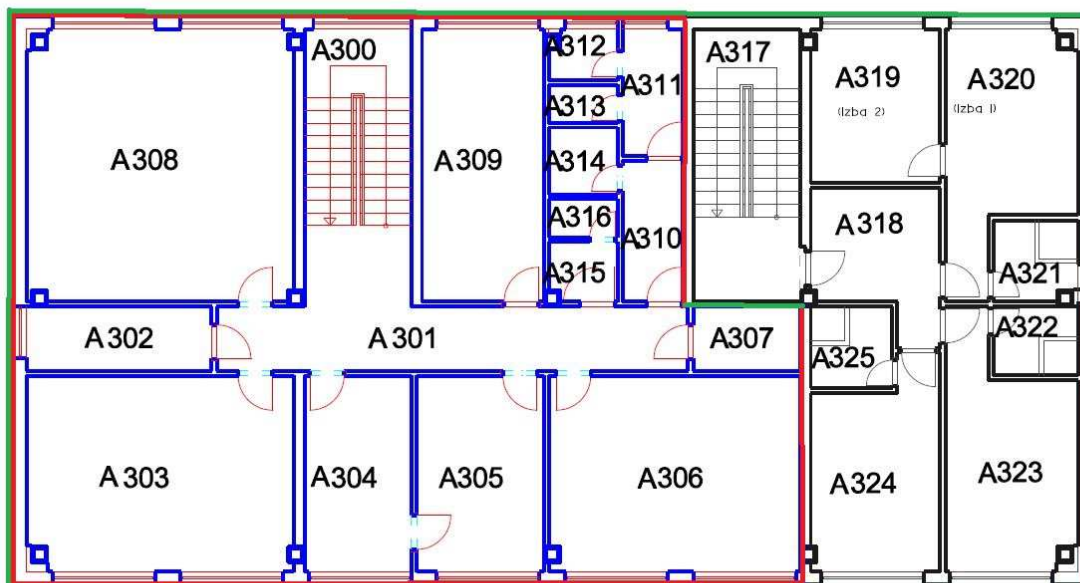


PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 1. poschodia Časť A



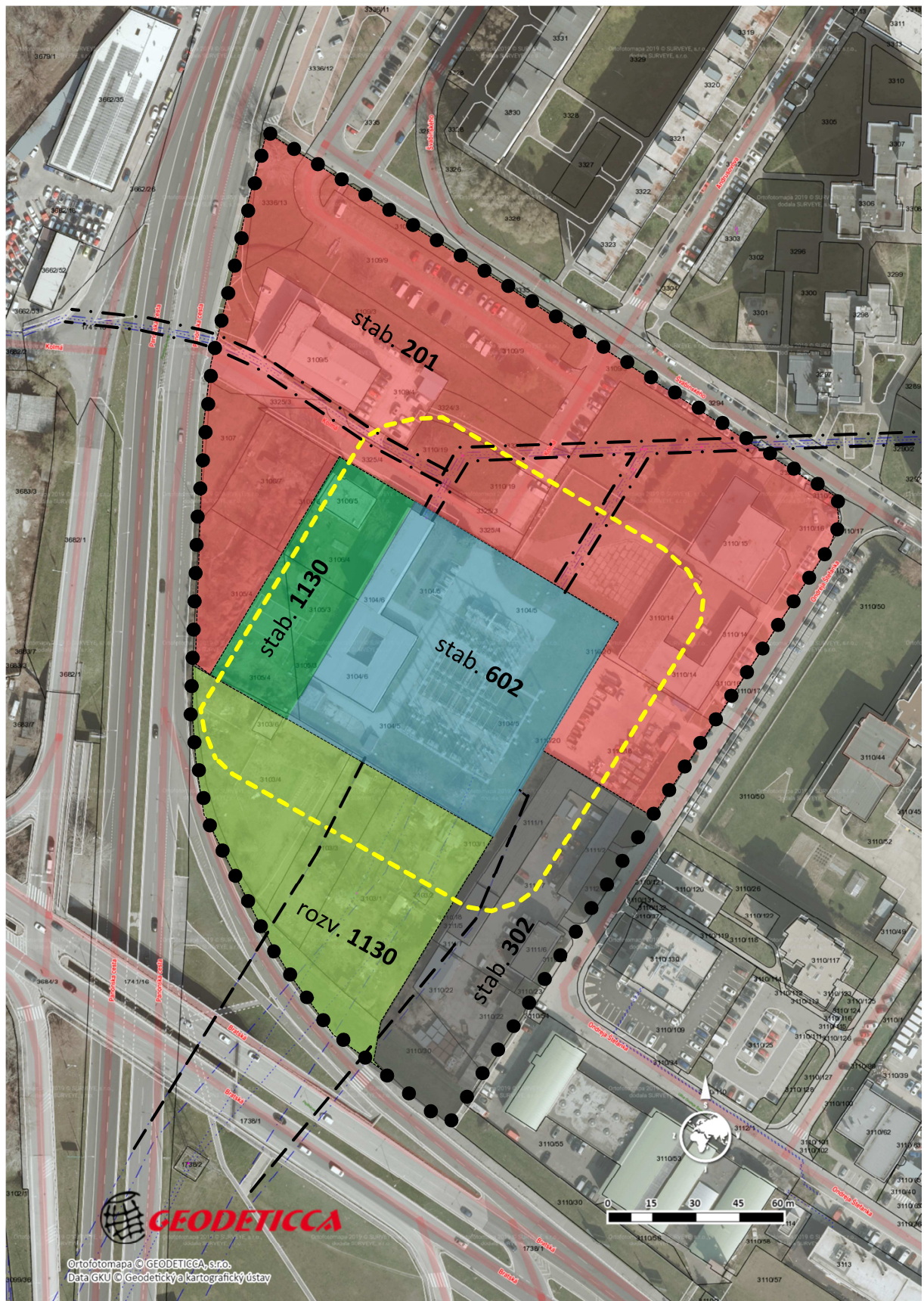
- Predmet nájmu
- Predmet budúcej kúpy

PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 2. poschodia Časť A



- Predmet nájmu
- Predmet budúcej kúpy





- — — — ochranné pásmo elektrickej stanice s napätím 110 kV
- - - - ochranné pásmo vonkajšieho nadzem. el. vedenia 110 kV
- · - · ochranné pásmo vonkajšieho podzem. el. vedenia 110 kV

