Zn.: OVS-4357/2024/34511/KON

Bod č. 11

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 12.12.2024

Návrh

odplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k stavbe so súp.č. 894 a pozemkom reg. „C“ KN parc.č. 163/1, 163/28, 163/31, 761/9, 761/10 k.ú. Stupava od spoločnosti Wienerberger s.r.o.

Predkladateľ:
Ing. Mgr. Zuzana Baligová, v.r.
prednosta

Zodpovedný:
JUDr. Ľubica Hofmannová, LL.M.,MPA, DBA, v.r.
vedúca oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho

Spracovateľ:
JUDr. Jana Sivuľková, LL.M., v.r.
právnik oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis z obchodného registra
4. Znalecký posudok č. 80/2021
5. Uznesenie č. 96/2023 zo dňa 15.06.2024
6. Snímky z katastrálnej mapy
7. List vlastníctva
8. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

schvaľuje

odplatné nadobudnutie vlastníckeho práva mestom k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 3595 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, formou kúpnej zmluvy, a to:

- stavba so súp. č. 894 na pozemku parc. č. 163/28, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: sklad ovocia a zeleniny,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 163/1 o výmere 1688 m^2, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 163/28 o výmere 1042 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 163/31 o výmere 83 m^2, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 761/9 o výmere 61 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 761/10 o výmere 96 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku,

od spoločnosti Wienerberger s.r.o., Tehelná 1203/6, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 31 418 821 ako predávajúceho

za kúpnu cenu 1.236.000,00 Eur.

S podmienkami:

1. Kúpna zmluva musí byť zo strany predávajúceho podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave s tým, že ak v tejto lehote kupujúci zmluvu nepodpíšu, uznesenie stráca platnosť.
2. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá kupujúci po úhrade celej kúpnej ceny.
3. Správne poplatky spojené s katastrálnym konaním znáša kupujúci v celom rozsahu.

Dôvodová správa

PREDMET:
Odplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. 3595 k.ú. Stupava.

PREDÁVAJÚCI:
Wienerberger s.r.o., so sídlom Tehelná 1203/6, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 31 418 821.

SKUTKOVÝ STAV:

Na základe uznesenia č. 96/2023 zo dňa 15.6.2023 uskutočnil primátor mesta rokovania so zástupcami spoločnosti Wienerberger s.r.o. ohľadom podmienok možného prevodu nehnuteľností evidovaných na LV č. 3595 k.ú. Stupava do majetku mesta.

Stavbu so súp.č. 894 by mesto mohlo po úprave využívať pre účely ZUŠ v Stupave, ktorej súčasné priestory sú nevyhovujúce. Táto budova je vhodnou možnosťou z hľadiska polohy, dostupnosti a možnosti parkovania.

Spoločnosť Wienerberger s.r.o. má záujem nehnuteľnosti predať mestu za kúpnu cenu 1.240.000,- Eur, ak k prevodu dôjde do konca roka 2024. Za uvedenú kúpnu cenu má aj iného záujemcu.

KÚPNA CENA:
1.240.000,- Eur

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTÍ:
Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená Znaleckým posudkom č 80/2021 Ing. Milošom Encingerom PhD., znalcom z odboru stavebníctvo odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:
Odporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení.

Kompetencia mestského zastupiteľstva je daná podľa § 21 ods. 1 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

Materiál sa môže ešte upravovať v súvislosti s výstupmi príslušných komisií a hľadaním možností úhrady kúpnej ceny.

ÚPI:
Oddelenie územného rozvoja a životného prostredia – V zmysle Územného plánu sídelného útvaru Stupava, ktorý bol prijatý na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 20.4.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetná parcela súčasťou funkčnej plochy:
Parc. reg. C-KN č. 163/1, 163/28, 163/31, 761/9, 761/10 k.ú. Stupava – F3
F3 – Občianska vybavenosť
Hlavné funkčné využitie:
Ucelená časť územia, zastavaná prevažne objektmi vybavenosti komerčného charakteru, ktorú ovplyvňuje trhové prostredie. Ide o zariadenia maloobchodu, služieb, verejného stravovania, prechodného ubytovania, špecifické zariadenia športu - kryté, kultúrne zariadenia, prenajímateľná administratíva, finančné služby. Zaraďujeme sem i administratívu a verejnú správu. Umiestňovať sem možno i objekty sociálnej vybavenosti.
Doplnkové funkčné využitie:

Príslušná dopravná a technická vybavenosť, verejná zeleň, verejné priestory, v lokálnych centrách detské ihriská, bývanie do 20% objemu stavby - byt správcu, služobný byt a podobne.

STANOVISKO:
Ekonomické oddelenie - neeviduje nedoplatky voči žiadateľom.

Materiál bol predložený na prerokovanie do komisie finančnej.

KOMISIA FINANČNÁ:

Materiál bol predložený dňa 26.11.2024 na rokovanie Komisie finančnej:

2. ZUŠ prerokovanie odkúpenie budovy Wienerberger
Obidvaja predsedovia komisií oboznámili prítomných so zámerom mesta o odkúoení mesta budovy Wienerbergeru za účelom vybudovania vhodných priestorov pre ZUŠ.
Následne sa otvorila diskusia v ktorej odznelo :

- Súčasná budova v ktorej je umiestnená ZUŠ je nevyhovujúca z dôvodu plesní, vlhkosti atď.
- Hodnotili sa financie mesta, ktoré sú v poslednom období smerované do školstva, pričom by bolo potrebné vykonávať rozsiahlejšie opravy komunikácií, chodníkov, obnoviť vozový park v PO a i inú infraštruktúru mesta
- Informácia o uvoľnených finančných prostriedkov ktoré í boli zadržané z dôvodu korekcie ie projektu Nadstavba Základná škola - na základe odvolania mesta proti rozhodnutiu UVO , ktoré sa môžu použiť na 1. splátku v prípade kúpy budovy + poplatok za rozvoj z r. 2023.
- určená splátky by mali byť r, 2025, 2026 a 2027
- budova sa musí stavebne prispôsobiť potrebám ZUŠ, čo si vyžiada značné náklady cca 1.000
- 200 €.
- T.č. nie sú žiadne projekty EU, ktoré by umožňovali čerpať finančné prostriedky z EF na rekonštrukciu budovy
- Odznel návrh na zvýšenie príspevku na školné od rodičov pre ZUŠ, ktorý by čiastočne mohol eliminovať náklady súvisiace s dlhovou službou napr. (úroky)
- Zhodnotenie finančnej situácie mesta vzhľadom ma projekty ktoré sú uvedené v návrhu rozpočtu mesta na r. 2025 je kritická, i súvislosti so zobratím úveru na ďalšie splátky budovy
- V prípade kúpy budovy treba rátať i s ďalšími prevádzkovými výdavkami
- Padli i také návrhy, aby sa budova dala využívať pokiaľ sa nezrekonštruuje aj na iné podnikateľské účely za účelom aby mesto mohlo získať určité finančné prostriedky.

Hlasovanie finančnej komisie :
Finančná komisia odporúča na základe uvedeného schváliť nákup budovy Wienerberger za predpokladu, že sa upraví VzN , ktorým sa určuje výška príspevku na čiastočnú úhradu výdavkov v školách a školských zariadeniach v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Stupava“, čím sa zabezpečí čiastočné financovanie dlhovej služby v hodnote cca 62.500 €.

Finančná komisia súhlasí so zriadením Ostatných kapitálových fondov v obchodnej spoločnosti Technické služby Stupava, s.r.o.

Uznesenie 28. 26.11.2024. FK

Hlasovali za: všetci 3 členovia FK

Zdržali sa : 3 členovia FK

KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNA:

Materiál bol predložený dňa 26.11.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 222.20241126.KMaLP: Komisia pomerom hlasov za 3 hlasy a zdržal sa 3 hlasy *neodporúča* MsZ schváliť odplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k stavbe so súp. č. 894 a pozemkom reg. „C“ KN č. 163/1, 163/28, 163/31, 761/9, 761/10 k.ú. Stupava od spoločnosti Wienerberger s.r.o.

K tomuto bodu programu sa Komisia majetková a legislatívno-právna pripojila na rokovanie s Komisiou finančnou a spoločne sa vyjadrovali k otázkam predkladaného materiálu.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY:

Na zasadnutí Mestskej rady v Stupave po uvedení materiálu prednostka Mestského úradu v Stupave Ing. Mgr. Zuzana Baligová upresnila kúpnu cenu za nehnuteľnosť na sumu 1.236.000,- Eur. Mestská rada rokovala o tejto cene.

Mestská rada v Stupave dňa 02.12.2024 po prerokovaní materiálu *neodporučila* MsZ schváliť materiál (hlasovanie: za – 1, zdržali sa - 2 prítomní členovia MsR, neprítomní – 2).