

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 25. – 26. septembra 2013

Informácia
o priebehu obchodných verejných súťaží predložených na rokovanie Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy v mesiaci jún 2013

Predkladateľ:

Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu
3. Tabuľky

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

kód uzn.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy

berie na vedomie informáciu o priebehu obchodných verejných súťaží predložených na rokovanie MsZ
v mesiaci jún 2013

1. ÚVOD

Na základe uznesenia mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 897/2012 zo dňa 13.12.2012, ktorým bol schválený rozpočet hlavného mesta SR Bratislavy na rok 2013 v znení jeho zmien, je oddelenie správy nehnuteľností zaviazané zabezpečiť do príjmovej časti rozpočtu mesta sumu viac ako **12 000 000 EUR**. Ide v podstate o kapitálové príjmy, ktoré je v tomto kontexte možné získať výlučne predajom nehnuteľného majetku mesta (resp. kapitálového statku). Do takto rozpočtovanej sumy totiž nie je možné zahrnúť príjmy z nájmu majetku, získané plnením z bezdôvodného obohatenia, zápočtom, z vecných bremien, zámeny a pod.

Vzhľadom na túto skutočnosť, najmä však s prihliadnutím na predchádzajúcu neúspešnosť vyhlásených obchodných súťaží schválilo MsZ uznesením č. 1055/213 zmeny uznesenia č. 908/2010 zo dňa 25. 2. 2010, ktoré stanovuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží, ktorých cieľom bolo spružniť priebeh obchodných verejných súťaží.

2. Predaj a prenájom majetku formou obchodnej verejnej súťaže

Obchodné verejné súťaže na predaj majetku v priebehu rokov 2011- 2012

V predchádzajúcom období oddelenie správy nehnuteľností pripravilo podklady na vyhlásenie OVS v 17 prípadoch. OVS bola vyhlásená celkovo 18 krát (vrátane opakovaných vyhlásení). **V 15 prípadoch sme nezaznamenali žiadneho záujemcu**, mestu nebola doručená žiadna ponuka, nezrealizoval sa žiaden prevod a do rozpočtu mesta tak neprišli žiadne kapitálové príjmy.

Súťaž bola úspešná celkovo len v troch prípadoch, z toho v dvoch prípadoch išlo o malé sumy a v jednom prípade – pri predaji pozemku v lokalite Zámocká/Staromestská, bola ponúknutá o suma 597 184,- EUR. Tu je však potrebné dodať, že v tomto prípade išlo vzhľadom na polohu o jedinečnú a veľmi lukratívnu nehnuteľnosť neopakovateľného charakteru.

Obchodné verejné súťaže na predaj majetku v júni 2013

Po zmene uznesenia mestského zastupiteľstva možno konštatovať, že v prípade obchodných verejných súťaží na predaj majetku došlo k prvej pozitívnej zmene.

Oddelenie správy nehnuteľností pripravilo a na rokovanie Mestského zastupiteľstva materiály na vyhlásenie 19 obchodných verejných súťaží v celkovej hodnote **14 079 674,- Eur**. Mestské zastupiteľstvo schválilo vyhlásenie celkom 13 obchodných verejných súťaží v celkovej hodnote **5 411 084,- Eur**.

Popri nehnuteľnostiach, ktoré boli do obchodných verejných súťaží zaradené už v predchádzajúcom období, boli vytipované i nové lokality, ktoré boli do súťaže ponúknuté taktiež.

Zájemcovia sa prihlásili celkovo do 6 obchodných verejných súťaží a hlavnému mestu doručili celkovo 9 súťažných ponúk, ktoré vyhodnotila komisia a v 2 prípadoch prebehla elektronická aukcia. Víťazov obchodných verejných súťaží (elektronických aukcií) schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

Obchodné verejné súťaže na prenájom majetku v júni 2013

V snahe diverzifikovať príjmovú stránku rozpočtu medzi kapitálové a bežné príjmy, bolo pripravených taktiež 10 obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľností, z ktorých 1 (Železná studnička), ešte prebieha (zájemcovia dostali z dôvodu náročnosti spracovania technických podkladov, ktoré sú v zmysle súťažných podmienok povinní, doručiť dlhšiu lehotu, do 30. 9. 2013), ostatné prebiehali v období od 22. 6. – 2. 9. 2013 a hlavnému mestu bola doručená **len jedna obálka**, tzn. prihlásil sa len jediný záujemca, na priestor na Laurinskej ulici (prízemie a medziposchodie), a to napriek skutočnosti, že do súťaží boli zaradené i pomerne lukratívne

nebytové priestory. Malý záujem o prenájom priamo úmerne korešponduje so skutočnosťou, že trh s nebytovými priestormi na nájom je saturovaný a staršie nebytové priestory nie sú svojím vybavením schopné konkurovať novovybudovaným priestorom. Napriek tejto, časovo pomerne náročnej aktivite, príjem z ponúknutých nehnuteľností v súčasnosti konverguje k nule a v tejto chvíli nemá potenciál prispieť k lepšej finančnej kondícii mesta.

Pre prehľadnosť pripájame tabuľky, ktoré sú prílohou materiálu.

3. Identifikované problémy

Obchodné súťaže boli pre krátkosť času a potrebu získania kapitálových prostriedkov do rozpočtu v roku 2013 vyhlásené počas letných mesiacov, od 17. 6. do 2. 9. 2013, kedy trh s nehnuteľnosťami stagnuje, avšak napriek tejto skutočnosti bolo hlavnému mestu v stanovenom časovom horizonte doručených **10** ponúk, čo oproti minulému obdobiu predstavuje posun a naznačuje, že zmena podmienok súťaže (pri prevode majetku) bola zmenou pozitívnym smerom, avšak je nevyhnutné ešte reflektovať na niektoré skutočnosti, ktoré sme zaznamenali v priebehu súťaží :

- súťažné podmienky, ktoré sú obsiahnuté v uznesení č. 908/2010 v znení jeho zmien, sú pomerne zložito naformulované, čo potenciálnych záujemcov odrádza

- vysoká cena stanovená v znaleckých posudkoch, ktorá nedostatočne reflektuje na vývoj cien na realitnom trhu a znemožňuje konkurencieschopnosť hlavného mesta. Doručené súťažné ponuky sa pohybovali v rozmedzí cca 40 – 70% sumy stanovenej znaleckým posudkom. Niektorí záujemcovia, ktorí o nehnuteľnosti dlhodobo prejavujú záujem, sa z tohto dôvodu do súťaže vôbec neprihlásili.

- z pôvodne pripravených 19 súťaží 6 za takmer 9 mil. Eur nebolo schválených a vyhlásených. V prípade lukratívnejších nehnuteľností sme zaznamenali zvýšený záujem, a to aj za predpokladu, že išlo o nehnuteľnosti s vyššou hodnotou (Račianska ulica), vzhľadom na skutočnosť, že takéto nehnuteľnosti nie sú až do takej miery dotknuté stagnáciou realitného trhu.

4. Navrhované riešenie

Celkovo prepracovať všeobecné podmienky Obchodných verejných súťaží, obsiahnuté v uznesení č. 908/2010 v znení jeho doplnení. Cieľom úpravy by malo byť aj zjednodušenie procedúry prihlásenia sa do súťaže tak, aby táto bola súčasne prezentovaná zrozumiteľnejšou formou.

5. Záver

Vezmúc do úvahy záväzné ukazovatele, úlohy, limity a programy schváleného rozpočtu na rok 2013, ktorý bol zostavený tak, aby bolo možné i v zložitej finančnej situácii, v ktorej sa mesto nachádza, nielen plniť základné samosprávne funkcie a zároveň nezanedbávať rozvoj mesta, je potrebné vyvinúť maximálne úsilie, aby došlo k jeho naplneniu na príjmovej stránke. Z tohto dôvodu je potrebné neustále analyzovať a identifikovať problémy a hľadať také možnosti, aby sa pri rešpektovaní všetkých platných právnych noriem, všeobecne záväzných i interných, odstránili prekážky brániace efektívnemu nakladaniu s majetkom v reálnych trhových podmienkach.

S podobnými problémami sa potýkajú aj ostatné samosprávy, ktoré sú taktiež nútené získavať prostriedky z predaja svojho majetku (napr. mesto Trnava, ktoré na septembrové zasadnutie mestského zastupiteľstva predkladá návrhy na predaj svojho majetku formou OVS v celkovej hodnote viac ako 2 mil. Eur).

Cieľom navrhovaných opatrení je pokračovať v trende nastolenom uznesením 897/2012 v znení uznesenia č. 1055/2013 a zefektívniť nastavené procesy, pričom mestskému zastupiteľstvu zostane i naďalej možnosť kontroly hospodárenia s majetkom vo forme možnosti schváliť alebo neschváliť nielen vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže, ale i víťaza obchodnej verejnej súťaže.

SCHVÁLENÉ PREDAJE

názov	stručný popis	cena podľa znaleckého posudku	ponúknuté sumy	počet ponúk	najvyššia ponuka
Devín - Hradná	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Devín, parc. č. 729/24 a parc. č. 730, Hradná ulica formou priameho predaja s cenovou ponukou	37 148 €	37 040 €	2	37 040 €
			12 500 €		
Pod záhradami	Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parc. č. 1434/4, ul. Pod záhradami, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	56 800 €	21 000 €	1	21 000 €
Banšelova - Terchovská	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Trnávka parc. č. 17007/46, parc. č. 17007/47, Banšelova a Terchovská ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	763 952 €	0 €	0	0 €
Slávičie údolie	Návrh na schválenie predaja nehnuteľností v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, Slávičie údolie, pozemku parc. č. 2408/1, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	1 075 104 €	0 €	0	0 €
Lamačská cesta	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Lamač, parc. č. 1839/1, parc. č. 1840/1 a parc. č. 1841/2, Lamačská cesta, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	152 304 €	45 691 €	1	45 691 €
Na vrátkach	Návrh na schválenie predaja pozemku v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parc. č. 3400/158, Na vrátkach, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	412 747 €	0 €	0	0 €
Sekule	Návrh na predaj rekreačnej chaty so súp.č. 816 a pozemkov parc. č. 5079/14, parc. č. 5079/15, parc. č. 5079/69 v okrese Senica, obci Sekule, k.ú. Sekule, rekreačná oblasť Moravský Ján - Sekule formou priameho predaja s cenovou ponukou	30 722 €	40 001 €	1	40 001 €
Korabinského	Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, parc. č. 4512, Korabinského ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	273 240 €	120 600 €	2	120 600 €
			110 000 €		
Kopčianska	Návrh na schválenie predaja pozemku v Bratislave, k.ú. Petržalka, parc. č. 5794/24, Kopčianska ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	334 362 €	0 €	0	0 €
Jirásková - Pajštúnska	Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k.ú. Petržalka, parc. č. 3110/103, Jirásková - Pajštúnska ul., formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	618 340 €	0 €	0	0 €
Račianska 30	Návrh na schválenie predaja nehnuteľností v Bratislave, k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica 30, pozemkov parc. č. 11489/1, parc. č. 11489/2 a parc. č. 11489/3, a stavby súp. č. 36, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	764 165 €	454 740 €	2	571 000 €
			144 550 €		
Rača - Mrázová	Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k.ú. Rača, Mrázová ulica, parc. č. 4963/193, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	876 848 €	0 €	0	0 €
Mlynská dolina	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Karlova Ves, parc. č. 2937/10 a parc. č. 2937/19 Mlynská dolina, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	15 352 €	0 €	0	0 €
Celkom		5 411 084 €		9	

NESCHVÁLENÉ PREDAJE

názov	stručný popis	cena podľa znaleckého posudku
	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Vrakuňa, parc. č. 3556/2 a novovytvorený pozemok parc. č. 3556/7, Čiližská ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	197 288 €
	Návrh na predaj nehnuteľností v Bratislave, k.ú. Ružinov, pozemkov registra "C" parc. č. 15680/8, parc. č. 15680/14, parc. č. 15680/15, LV č. 1 a stavba súp. č. 3266, LV č. 4315, nachádzajúca sa na parc. č. 15680/14, parc. č. 15680/15, Uránová číslo 2, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	2 760 000 €
	Návrh na predaj nehnuteľností v Bratislave, k.ú. Nivy, Bazová ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	2 870 000 €
	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Petržalka, parc. č. 3365/2 a parc. č. 3365/5, Prokofievova ulica, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	74 124 €
	Návrh na predaj novovytvorených pozemkov v Bratislave, k.ú. Petržalka, parc. č. 4723/28 a parc. č. 4723/2, Záporožská ulica Bratislava, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže	2 205 178 €
	Návrh na predaj pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, Svoradova ulica, pozemkov parc. č. 691/3 a parc. č. 691/8 a stavby bez súpisného čísla nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 691/8 formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej obchodnej súťaže	506 000 €
Celkom		8 612 590 €

SCHVÁLENÉ NÁJMY

názov	stručný popis	cena/rok	počet ponúk
Pribišova -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na prízemí objektu na Pribišovej ul. č. 8 v Bratislave, k.ú. Karlova Ves	3 983 €	0
Jurigovo -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov v objekte na Jurigovom nám. 1 v Bratislave, k.ú. Karlova Ves	18 925 €	0
Budyšínska -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na prízemí objektu na Budyšínskej 1 v Bratislave, k.ú. Nové Mesto	9 466 €	0
Bagarova-nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov v objekte na Bagarovej 20 v Bratislave, k.ú. Dúbravka	9 666 €	0
Česká 2-nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na prízemí objektu na Českej ul. č. 2 v Bratislave, k.ú. Nové Mesto	31 518 €	0
Laurinská -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na prízemí a medziposchodí stavby na ul. Laurinská č. 7 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto	11 347 €	1
Laurinská -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov v suteréne stavby na ul. Laurinská č. 7 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto	22 854 €	0
Laurinská -nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na 1. poschodí, prízemí a v suteréne stavby na ul. Laurinská č. 7 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto	39 240 €	0
Meličkovej-nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytového priestoru na ul. Hany Meličkovej č. 11A v Bratislave, k.ú. Karlova Ves	2 175 €	0
Železná studnička.nájom	Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na dlhodobý nájom nehnuteľností - pozemkov parc. č. 19715/3, 19598, 19599, 19603/1 v Bratislave, k.ú. Vinohrady, za účelom vybudovania areálu reštaurácie v lokalite "Železná studnička - Rotunda" v území hornej Mlynskej doliny		0
Celkom		149 174 €	1