

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **28.04.2011**

Informácia o predaji pozemkov pod trafostanicami

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Informáciu
2. Zoznam
3. Komisiu MsZ

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Alexandra Labušová
oddelenie správy nehnuteľností

Apríl 2011

Informácia

Predaj pozemkov pod trafostanicami sa týka 110 pozemkov o výmere 6753 m².

Vlastníkom trafostaníc je spoločnosť ZSE Distribúcia, a.s., so sídlom Čulenova 6 v Bratislave, ktorá má záujem o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod trafostanicami. Všetky stavby trafostaníc sú zapísané na listoch vlastníctva v prospech žiadateľa o predaj. Pozemky pod trafostanicami majú samostatné parcelné čísla a ich vlastníkom je hlavné mesto SR Bratislava. ZSE Distribúcia, a.s. priložila k svojim žiadostiam o predaj aj väčšiu časť znaleckých posudkov.

Dňa 24.3.2011 sa uskutočnilo stretnutie so zástupcami ZSE Distribúcia, a.s., na ktorom bolo dohodnuté, že nám v dohľadnom čase bude doručená zostávajúca časť znaleckých posudkov.

Ďalej nás zástupcovia ZSE Distribúcia, a.s. na rokovaní oboznámili so svojou predstavou o predaji pozemkov pod trafostanicami, na základe čoho bolo dohodnuté, že predaj pozemkov sa začne realizovať postupne podľa jednotlivých katastrálnych území, a to tak, že väčšia časť pozemkov bola prevedená na žiadateľa v druhom polroku 2011, nakoľko vtedy bude mať ZSE Distribúcia, a. s. pripravené potrebné finančné prostriedky na ich kúpu. Celkovo sa má jednať asi o 1 133 265 Eur.

Vzhľadom na uvedené sme pripravili do aprílového mestského zastupiteľstva materiál na predaj troch pozemkov pod trafostanicami v k. ú. Rača.

Čo sa týka otázky výšky nájomného za pozemky pod trafostanicami, požiadali sme oddelenie nájmov nehnuteľností o výpočet. Podľa informácie oddelenia nájmov nehnuteľností sa cena nájmu pod trafostanicami určuje podľa Pravidiel evidencie, realizácie a sledovania zmluvných vzťahov hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sú stanovené na základe Rozhodnutia primátora č. 4/2010. V zmysle daných pravidiel sa výška nájomného diferencuje podľa toho, či ide o trafostanicu, ktorá slúži bytovému objektu, alebo ostatným objektom, ako sú napr. objekty určené pre administratívu, služby, alebo predajne. Pokiaľ sa jedná o trafostanicu slúžiacu bytovému domu je cena nájmu rovnaká ako výška nájmu za pozemok pod bytovým domom. Rovnako je cena nájmu rôzna, podľa toho v akom katastrálnom území sa daný pozemok nachádza. O informáciu k akým objektom sa jednotlivé trafostanice vzťahujú sme požiadali žiadateľa o predaj daných pozemkov, nakoľko bez tohto údaju nie je možné relevantne vyčíslit' celkovú výšku nájmu pozemkov pod trafostanicami v zmysle súčasných pravidiel.

Podľa informácie oddelenia nájmu nehnuteľností sa však v súčasnosti pripravujú nové pravidlá na určovanie výšky nájomného. V zmysle nových pripravovaných pravidiel by mala byť cena nájmu pozemkov pod stavbami zjednotená, a to bez ohľadu na skutočnosť, akému účelu stavba slúži. Výška takéhoto nájmu má byť predmetom rokovania Komisie finančnej stratégie pre správu a podnikanie s majetkom mesta. V zmysle informácie oddelenia nájmov nehnuteľností je však možné pre prípad stanovenia výšky nájomného vychádzať z princípu, že nájomné predstavuje cca 10% kúpnej ceny, dokonca prevláda názor, že v dnešnej dobe je to 8-9% z kúpnej ceny.

Vzhľadom k tomu, že pre výpočet výšky nájomného podľa doterajších pravidiel nemáme t. č. dostatok informácií, takýto výpočet nájomného na rokovanie mestského zastupiteľstva nepredkladáme. Pokiaľ však vychádzame z hore uvedeného princípu, že nájomné by v zmysle nových pravidiel mohlo predstavovať 10% kúpnej ceny, potom by v prípade celkovej predpokladanej kúpnej ceny 1 133 265 Eur bolo ročné nájomné 113 326,5 Eur.