

ANDREJ DOLEŽAL
minister dopravy a výstavby
Slovenskej republiky

MINISTERSTVO HOSPODÁRSTVA Slovenskej republiky PODATEĽŇA -2-	
Došlo dňa: 23. 03. 2021	
Číslo zápisu: 81089/21	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 1/4+1	Vybavuje:

Bratislava 10. marca 2021
Číslo: 06510/2021/SVAMP/23807-M
Stupeň dôvernosti: verejné

Vážený pán minister,

podľa § 45 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov predkladám na posúdenie žiadosť Železníc Slovenskej republiky (ďalej len „ŽSR“) o udelenie súhlasu na odplatný prevod vlastníctva súboru nehnuteľného a hnutel'ného majetku v k. ú. Vrútky, špecifikovaného v prílohe č. 1 tohto listu, v prospech spoločnosti Levice invest, s. r. o., so sídlom Stromová 13, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 44 859 805 za kúpnu cenu 1 410 000,- EUR bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

K predmetnej žiadosti ŽSR o udelenie súhlasu na prevod vlastníctva majetku vyslovujem

s ú h l a s n é s t a n o v i s k o

a zároveň si Vás dovoľujem požiadať o predloženie návrhu na rokovanie vlády SR na povolenie výnimky podľa § 45 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, týkajúcej sa odplatného prevodu vlastníctva uvedeného špecifikovaného majetku štátu v správe ŽSR, ktorého celková zostatková účtovná hodnota je vyššia ako 165 900,- EUR. Požadované podklady k žiadosti o výnimku podľa citovaného zákona tvoria prílohu tohto listu.

Prílohy: 2

S pozdravom



Vážený pán
Richard Sulík
minister hospodárstva Slovenskej republiky
Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky
Bratislava

**Návrh na povolenie výnimky podľa § 45 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb.
o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov
pre Železnice Slovenskej republiky**

Železnice Slovenskej republiky (ďalej len „ŽSR“) predložili na Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „MDV SR“) žiadosť o zabezpečenie súhlasu vlády SR s prevodom vlastníctva majetku štátu podľa § 45 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, a to na odplatný prevod súboru nehnuteľného a hnutel'ného majetku v k. ú. Vrútky (ďalej aj „FATRANKA Vrútky“), špecifikovaného nasledovne:

nehnutel'nosti v obci Vrútky, k. ú. Vrútky, okres Martin, vedené Okresným úradom Martin, zapísané na LV č. 594 v spoluvlastníckom podiele 1/1, a to:

- **stavba: ubytovňa-slobodáreň**, so súpis. číslom 5263, postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 808/5, o výmere 752 m²,
- **stavba: ubytovňa + CO kryt**, so súpis. číslom 5443, postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 808/4, o výmere 578 m²,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/1** o výmere 1942 m², ostatná plocha,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/3** o výmere 793 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/4** o výmere 578 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/5** o výmere 752 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/6** o výmere 299 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/7** o výmere 5 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/8** o výmere 165 m², ostatná plocha,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/9** o výmere 168 m², ostatná plocha,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/10** o výmere 1395 m², ostatná plocha,
- **pozemok parc. reg. „C“ č. 808/11** o výmere 217 m², zastavaná plocha a nádvorie,

vrátane príslušenstva stavieb so súpis. číslom 5263 a 5443, ktoré je ich neoddeliteľnou súčasťou a ktoré nie sú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, a to:

- **vodomerná a kanalizačná šachta**, umiestnené na pozemku parc. č. 808/1 a 808/3,
- **vodovodná a kanalizačná prípojka**, umiestnené na pozemku parc. č. 808/1 a 808/3,
- **plynová prípojka**, umiestnená na pozemkoch parc. č. 808/8 a 808/10,
- **teplovodná prípojka**, umiestnená na pozemkoch parc. č. 808/1, 808/10 a 808/11,
- **elektrická prípojka NN**, umiestnená na pozemku parc. č. 808/10 a pozemku parc. č. 1190/71 v k. ú. Priekopa evidovanom na liste vlastníctva č. 1710, ktorý je vo vlastníctve tretej osoby (Mesto Martin),
- **oporné múry**, na pozemku parc. č. 808/11,
- **spevnené plochy** (obslužné komunikácie), na pozemkoch parc. č. 808/6, 808/11,
- **spevnené plochy** (parkovisko), na pozemku parc. č. 808/3.

(ďalej len „Predávaný majetok“)

v prospech spoločnosti Levice invest, s. r. o., so sídlom Stromová 13, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 44 859 805, za kúpnu cenu 1 410 000,- EUR bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov, a to na základe

výsledkov verejného ponukového konania, pričom jediným kritériom bola najvyššia ponúknutá kúpna cena.

Predávaný majetok tvoria pozemky s celkovou rozlohou 6 314 m² a dve stavby. Pozemky sú rovinaté, čiastočne zastavané stavbami dvoch budov: ubytovacieho a reštauračného zariadenia. Stavby sa nachádzajú na okraji obytnej časti mesta Vrútky, postavené ako súčasť zástavby bytových domov na ul. 1. čsl. Brigády. Ide o stavbu ubytovne so súpis. č. 5263 a stavbu reštaurácie s CO krytom so súpis. č. 5443. Obidve stavby sú prekryté strechou a navzájom sú prepojené chodbou. Vykurovanie oboch objektov je teplovodné - ústredné, napojené na horúcovod mestskej teplárne s osadeným meraním a reguláciou cez výmenníkovú stanicu umiestnenú na 1.PP budovy ubytovne + CO krytu. Lokalita nehnuteľností umožňuje napojenie na všetky inžinierske siete.

Budova ubytovne – slobodáreň so súpis. č. 5263, bola daná do užívania v roku 1990. Ide o osempodlažnú stavbu s úplným podpivničením. Úžitková plocha budovy je 4 204,3 m². Táto stavba je vybavená osobným výťahom, v podzemnom podlaží sú umiestnené skladové a prevádzkové priestory. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná hala, recepcia, chodba, kancelárske a prevádzkové priestory. Na ostatných nadzemných podlažiach sú umiestnené bytové jednotky. Celkovo sa tu nachádza 62 dvojlôžkových a 42 trojlôžkových izieb v jedno a dvojizbových bytoch.

Budova ubytovne + CO krytu so súpis. č. 5443 bola daná do užívania v roku 1993. Je rozdelená na priestor CO krytu a reštaurácie. Má jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie. Úžitková plocha budovy je 724,2 m². Prvé nadzemné podlažie bolo kompletne zrekonštruované. Dispozične je rozdelené na priestor jedálne, baru, kuchyne, obslužné miestnosti, hygienické zariadenia a priestor zimnej záhrady. Po rekonštrukcii bol objekt využívaný na poskytovanie reštauračných služieb. Úroveň podzemného podlažia je upravená ako ochranná stavba CO krytu, z dispozičného hľadiska rozdelená na miestnosti pre ukrývané osoby, miestnosť, v ktorej je nainštalované filtračné a ventilačné zariadenie, miestnosti so zásobníkmi vody a hygienické zariadenia. Priestor CO krytu je so zastaralým a nefunkčným vybavením bez údržby. Súčasťou podlažia je výmenníková stanica s vymenenou technológiou. Budova je vybavená obslužným výťahom. Na tento objekt je zriadené vecné bremeno vedené v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 594 v prospech Slovenského štátu v zastúpení prednostom okresného úradu v Martine za účelom zabezpečenia povinnosti vlastníka strpieť na pozemku parc. č.808/4 prístup do objektu „Stále úkryty CO“ a manipuláciu v ňom.

Na pozemku so súpisným č. 808/3 je vybudovaná komunikácia s možnosťou parkovania vozidiel po oboch stranách cesty.

Prevody majetku štátu v správe ŽSR podľa § 28 ods. 1 zákona č. 258/1993 Zb. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov sa vykonávajú podľa § 45 a § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, pričom o každom prevode majetku v zostatkovej hodnote nad 165 900,- EUR v odôvodnených prípadoch rozhoduje vláda SR na návrh Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky.

Celková zostatková hodnota prevádzaného majetku podľa stavu k 31. 12. 2019 predstavuje sumu 376 631,22 EUR. Predmetná žiadosť ŽSR je spracovaná podľa Čl. 2 ods. 1 písm. a) a b) a Čl. 3 „Smernice č. 7/1997 Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky z 11. decembra 1997 na postup pri povoľovaní výnimiek podľa § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.“ Prevod Prevádzaného majetku sa uskutoční v súlade s čl. 3 Ponukové konanie Smernice č. 92/2018, ktorou sa určujú podmienky a postup pri prevodoch vlastníctva majetku štátu v správe štátnych podnikov a Železníc Slovenskej republiky, podľa §45 a §45a

zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, vydanéj Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky, v znení Smernice č. 31/2019, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01. 12. 2019, a to na základe uskutočneného ponukového konania formou elektronickej aukcie.

Generálny riaditeľ ŽSR rozhodol o nepotrebnosti súboru majetku FATRANKA Vrútky, v k. ú. Vrútky pre ďalšiu činnosť ŽSR dňa 20. 11. 2020, pričom súhlasil s prevodom predmetného majetku víťaznému záujemcovi z ponukového konania – spoločnosti Levice invest, s. r. o., so sídlom Stromová 13, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 44 859 805, za kúpnu cenu 1 410 000,- EUR bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. Finančné prostriedky z predaja majetku budú použité prioritne na dodatočné majetkovoprávne usporiadanie pozemkov, na ktorých sa nachádza železničná dopravná cesta celoštátnych dráh alebo Východoslovenské prekladiská Čierna nad Tisou a Maťovce. Súčasťou tohto rozhodnutia je vyhlásenie o vylúčení reštitučných nárokov a vyhlásenie, že tento majetok nepatrí do kategórie majetku, ktorý nemôže byť predmetom prevodu podľa § 10 ods. 3 písm. a) zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

Správna rada ŽSR schválila samotnú žiadosť o udelenie výnimky vládou SR na prevod vlastníctva majetku v k. ú. Vrútky v prospech spoločnosti Levice invest, s. r. o., na svojom zasadnutí dňa 27. 01. 2021.

ŽSR ako správca majetku štátu vytvoril pri predaji majetku FATRANKA Vrútky, v k. ú. Vrútky súťažné prostredie, a to vyhlásením verejného ponukového konania. Podmienky a postup verejného ponukového konania boli uskutočnené v súlade s ustanoveniami internej „Smernice č. 92/2018, ktorou sa určujú podmienky a postup pri prevodoch vlastníctva majetku štátu v správe štátnych podnikov a Železníc Slovenskej republiky (ďalej len „ŽSR“) podľa § 45 a § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v znení Smernice č. 31/2019“.

Na základe znaleckého posudku č. 228/2019, v znení vyhlásenia znalca Ing. Kataríny Brezániovej, zo dňa 23. 07. 2019, bola vypočítaná všeobecná hodnota predávaného majetku FATRANKA Vrútky, v k. ú. Vrútky vo výške 991 666,66 EUR bez DPH / 1 190 000,- EUR vrátane DPH. Po zohľadnení záťaže z umiestnenia CO krytu v budove a povinnosti stupieť vecné bremeno pre nového vlastníka bola stanovená vyvolávacia cena tak, aby bol predaj efektívny a ekonomicky výhodný.

Jednou z možných variant odpredaja majetku bol priamy predaj Mestu Vrútky, ktoré dňa 03. 06. 2020 požiadalo ŽSR o možnosť odkúpiť nehnuteľnosti pre účely nájomného bývania a ŽSR ponukové konanie formou e-Aukcie dočasne pozastavili. Nakoľko však Mesto Vrútky nemalo záujem o odkúpenie predmetných nehnuteľností za kúpnu cenu, ktorá nesmie byť nižšia ako VŠH stanovená znaleckým posudkom a taktiež nesmie byť nižšia ako zostatková účtovná hodnota majetku, bolo po vzájomných rokovaniach MDV SR doporučené, vzhľadom na hospodárnosť a efektívnosť predmetného odpredaja, pokračovať v ponukovom konaní (ďalej len „PK“) e-Aukciou.

Jediným kritériom vyhodnotenia PK bola najvyššia ponúknutá cena. Na základe vyhodnotenia doručených ponúk bola ako víťazná ponuka prijatá najvyššia cenová ponuka spoločnosti Levice invest, s. r. o., IČO: 44 859 805, s návrhom kúpnej ceny vo výške 1 410 000,- EUR bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

Ponukové konanie sa uskutočnilo nasledovne:

Jednotlivé kolá ponukového konania	Vyvolávací cena v EUR	Výsledok
1. kolo ponukového konania (od 27.09.2017 do 31.10.2017)	1 350 135,-	neúspešné
2. kolo ponukového konania (od 24.11.2017 do 28.12.2017)	1 350 135,-	neúspešné
3. kolo ponukového konania (od 22.01.2018 do 22.02.2018)	1 350 135,-	neúspešné
4. kolo ponukového konania (od 18.12.2018 do 18.01.2019)	1 350 135,-	neúspešné
5. kolo ponukového konania (od 15.03.2019 do 17.04.2019)	1 350 135,-	neúspešné
6. kolo ponukového konania (od 07.05.2019 do 07.06.2019)	1 350 135,-	neúspešné
7. kolo ponukového konania (od 22.11.2019 do 23.12.2019)	1 350 135,-	neúspešné
8. kolo ponukového konania (od 3.2.2020 do 06.03.2020)	1 410 000,-	neúspešné
9. kolo ponukového konania (od 22.09.2020 do 22.10.2020)	1 410 000,-	úspešné

Budúci kupujúci uhradil prvú časť kúpnej ceny vo výške 10 %, v sume 141 000,- EUR s DPH, ktorá by bola zmluvnou pokutou, ak by sa celá obchodná transakcia nezrealizovala z dôvodu odstúpenia kupujúceho od kúpy. Spoločnosť Levice invest, s. r. o., zároveň preukázala finančné krytie celej kúpnej ceny vo forme ručenia 3. osoby, čo bolo dokladované potvrdením od spoločnosti Majetkový Holding, a.s. so sídlom Staromestská 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 823 364, že uvedená 3. osoba má k dispozícii na bankovom účte dostatočný objem finančných prostriedkov, a tiež čestným vyhlásením 3. osoby, že sa zaväzuje poskytnúť riadne a včas finančné prostriedky v prospech spoločnosti Levice invest, s. r. o. pre účely riadneho a včasného splnenia záväzku spoločnosti Levice invest, s. r. o. zaplatiť druhú splátku kúpnej ceny vo výške 90% Kúpnej ceny, tak ako je táto uvedená v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 870650-085/2020/SM-Kb zo dňa 13. 01. 2021.

Po posúdení žiadosti ŽSR, predloženej na MDV SR, zo dňa 09. 02. 2021, odporúčame Ministerstvu hospodárstva SR predložiť materiál na rokovanie vlády SR podľa § 45 ods. 5 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov a schváliť nasledujúci návrh uznesenia:

„Vláda SR súhlasí s odplatným prevodom vlastníctva majetku štátu v správe Železníc Slovenskej republiky, tvoriaceho súbor nehnuteľného a hnutel'ného majetku „Vrútky FATRANKA“ v k. ú. Vrútky, v zostatkovej hodnote 376 631,22 EUR, v prospech spoločnosti Levice invest, s. r. o., so sídlom Stromová 13, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 44 859 805 za kúpnu cenu 1 140 000,- EUR.“

Prílohy: 1 zväzok