



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojčné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

Miestnej rady dňa: 16.09.2024

Miestneho zastupiteľstva dňa: 24.09.2024

Návrh

**Schválenie prevodu nehnuteľného majetku - Penzión Kovová
ako nepeňažný vklad do základného imania obchodnej spoločnosti
Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.**

Predkladá:

Ing. Roman Lamoš
starosta

Materiál obsahuje:

- vyjadrenie miestnej rady a komisií
- návrh uznesenia
- dôvodová správa
- vyjadrenie dozornej rady bppb, s.r.o.

Spracoval:

Bc. Zdenko Ryšavý
konateľ

Vyjadrenie miestnej rady (zasadnutie dňa 16.09.2024)

UZNESENIE č. 184/2022-2026/MR

Miestna rada **berie na vedomie** a **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **schváliť** predložený návrh uznesenia týkajúci sa schválenia prevodu nehnuteľného majetku - Penzión Kovová ako nepeňažný vklad do základného imania obchodnej spoločnosti bppb, s.r.o.

Vyjadrenie komisií

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu:

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu **odporúča prerokovať** materiál na Miestnej rade a Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice.

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva:

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva MsZ m. č. Bratislava-Podunajské Biskupice **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **prerokovať** a **schváliť** v predložennom znení.

Komisia školstva:

Komisia školstva **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **prerokovať** a **schváliť** predložený materiál v navrhovanom znení.

Komisia kultúry, mládeže a športu:

Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva:.

vyjadrenie dozornej rady bppb, s.r.o.: dozorná rada schválila na zasadnutí zo dňa 26.8.2024 predložený návrh materiálu.

Návrh uznesenia

Uznesenie č.:

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice po prerokovaní:

A/ schvaľuje

zámer previesť objekt Penzión Kovová so súpis. č. 11291, zápis na liste vlastníctva č. 4752 pre k.ú. Podunajské Biskupice ako nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.

B/ odporúča

starostovi MČ Bratislava – Podunajské Biskupice ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka obchodnej spoločnosti Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 Obchodný zákonník pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti prijať dňa 25.09.2024 o 10.00 hod. v sídle MiÚ Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, kancelária starostu nasledovné rozhodnutie:

Jediný spoločník spoločnosti vykonávajúcí pôsobnosť valného zhromaždenia schvaľuje:

- zvýšenie základného imania spoločnosti sumou vo výške 456.000,- EUR (slovom: *štyristopäťdesiatšesťtisíc eur*) vo forme nepeňažného vkladu.

Dôvodová správa

A: Všeobecná časť

Konateľ obchodnej spoločnosti Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov: bppb, s.r.o., so sídlom Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava, IČO: 35 815 353 predložil svojmu jedinému spoločníkovi Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, so sídlom Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, IČO: 00 641 383 zámer previesť objekt Penzión Kovová so súpis. č. 11291, zápis na liste vlastníctva č. 4752 pre k.ú. Podunajské Biskupice ako nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. a to z ekonomických dôvodov ako aj z dôvodu lepšej hospodárnosti s predmetným objektom.

Predmetom prevodu je nehnuteľnosť identifikovaná nasledovne:

- stavba so súpis. č. 11291 na Kovovej ul. č. 6 v Bratislave, postavená na pozemku parcely reg. „C“ s parc. č. 4930/2, druh stavby: iná budova, popis stavby: penzión, ktorá je vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice a zapísaná na liste vlastníctva č. 4752, ktorej výlučným vlastníkom je Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/1 k celku (ďalej aj ako „*predmet prevodu*“).

Predmet prevodu – stavba je postavená na pozemku identifikovanom nasledovne:

- pozemok parcely reg. „C“ s parc. č. 4930/2, výmera 354 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice a zapísaný na liste vlastníctva č. 1395, ktorého výlučným vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/1 k celku a správcom je Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice podľa Protokolu o zverení obecného majetku č. 61/91 zo dňa 30.09.1991,

pričom pozemok netvorí predmet prevodu.

Prevodcom je Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, so sídlom Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, IČO: 00 641 383, v mene ktorej koná Ing. Roman Lamoš, MBA – starosta MČ (ďalej aj ako „*prevodca*“), ktorý je jediným spoločníkom nadobúdateľa s peňažným vkladom vo výške 6.638,783775 EUR (slovom: *šesťtisícšestotridsaťosem eur sedemdesiatosem centov*), ktorý zodpovedá podielu na základom imaní spoločnosti v rozsahu 100 %.

Nadobúdateľom je obchodná spoločnosť Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov: bppb, s.r.o., so sídlom Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava, IČO: 35 815 353, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 24429/B, zastúpená Bc. Zdenko Ryšavý – konateľ (ďalej aj ako „*nadobúdateľ*“).

Predmet prevodu – Penzión Kovová sa na základe kolaudačného rozhodnutia č. j. SPZ3433/99/Hap-11 zo dňa 12.1.2000, právoplatné dňa 19.1.2000 aktuálne využíva ako stavba povolená na dočasné ubytovanie, pričom pozostáva z 11 malometrážnych bytových jednotiek. Každá bytová jednotka má samostatný vchod z dvora, pričom z 11 bytových jednotiek sú 4 bytové jednotky jednopodlažné a 7 bytových jednotiek je dvojpodlažných.

B: Zákonná úprava

Podľa § 58 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej ako „ObZ“) *„Základné imanie spoločnosti je peňažné vyjadrenie súhrnu peňažných i nepeňažných vkladov všetkých spoločníkov do spoločnosti.“*

Podľa § 59 ods. 1 ObZ *„Vkladom spoločníka je súhrn peňažných prostriedkov (ďalej len „peňažný vklad“) a iných peniazmi ocenených hodnôt (ďalej len „nepeňažný vklad“), ktoré spoločník vkladá do spoločnosti a podieľa sa nimi na výsledku podnikania spoločnosti.“*

Podľa § 59 ods. 2 ObZ *„Nepeňažným vkladom môže byť len majetok, ktorého hospodárska hodnota sa dá určiť. Vklady spočívajúce v záväzku vykonať práce alebo poskytnúť služby sa zakazujú. Nepeňažný vklad musí byť splatený pred zápisom výšky základného imania do obchodného registra. Ak spoločnosť nenadobudne právo k predmetu nepeňažného vkladu, je spoločník, ktorý sa zaviazal vložiť do spoločnosti tento vklad, povinný zaplatiť jeho hodnotu v peniazoch a spoločnosť je povinná predmet nepeňažného vkladu spoločníkovi vrátiť. Spoločnosť vyzve písomne spoločníka, aby zaplatil hodnotu nepeňažného vkladu, ku ktorému spoločnosť nenadobudla právo, a spoločník je povinný splniť túto povinnosť do 90 dní odo dňa doručenia výzvy.“*

Podľa § 59 ods. 3 ObZ *„Nepeňažný vklad do spoločnosti a určenie peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započítava na vklad spoločníka, sa musia uviesť v spoločenskej zmluve, zakladateľskej zmluve alebo v zakladateľskej listine, ak tento zákon neustanovuje inak. Hodnota nepeňažného vkladu sa určí znaleckým posudkom, ktorý musí obsahovať aj opis nepeňažného vkladu, spôsob jeho ocenenia, údaj o tom, či jeho hodnota zodpovedá emisnému kurzu upísaných akcií splácaných týmto vkladom alebo hodnotu prevzatého záväzku na vklad do spoločnosti.“*

Podľa § 109 ods. 3 ObZ *„Ak sa spoločník zaväzuje vložiť do spoločnosti nepeňažný vklad, musí spoločenská zmluva obsahovať určenie predmetu nepeňažného vkladu a určenie peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započítava na vklad spoločníka, ku ktorému sa zaviazal.“*

Podľa § 114 ods. 1 ObZ *„Obchodný podiel predstavuje práva a povinnosti spoločníka a im zodpovedajúcu účasť na spoločnosti. Jeho výška sa určuje podľa pomeru vkladu spoločníka k základnému imaniu spoločnosti, ak spoločenská zmluva neurčuje inak.“*

Podľa § 125 ods. 1 písm. e) ObZ *„Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom spoločnosti. Do jeho pôsobnosti patrí: rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade.“*

Podľa § 132 ods. 1 ObZ *„Ak má spoločnosť jediného spoločníka, vykonáva tento spoločník pôsobnosť valného zhromaždenia. Rozhodnutie jediného spoločníka urobené pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia musí mať písomnú formu a musí ho podpísať, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak ide o rozhodnutie podľa § 125 ods. 1 písm. e), f), i), j) a ods. 2, pravosť podpisu jediného spoločníka na tomto rozhodnutí musí byť úradne osvedčená.“*

Podľa § 143 ods. 2 ObZ *„Ak sa má základné imanie zvyšovať nepeňažnými vkladmi, schvaľuje valné zhromaždenie nepeňažný vklad a výšku peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započíta na vklad spoločníka.“*

Podľa § 145 ObZ „Konatelia sú povinní bez zbytočného odkladu podať návrh na zápis zvýšenia základného imania do obchodného registra.“

Podľa § 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.“

Podľa § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Obecne zastupiteľstvo schvaľuje vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.“

C: Osobitná časť

Predmet prevodu Penzión Kovová aktuálne vo výlučnom vlastníctve mestskej časti je nehnuteľnosťou v havarijnou stave, ktorá si vyžaduje vykonať bezodkladnú sanáciu. Posúdenie technického stavu budovy prešlo hodnotením statika, pričom tento konštatoval havarijný stav, existenciu nezákonných stavieb a narušenie celkovej statiky budovy. K narušeniu statiky budovy došlo pritom najmä neoprávneným konaním nájomcov bez povolenia prenajímateľa alebo správcu a to napr. vrtaním otvorov do fasády budovy za účelom inštalácie klimatizačných jednotiek alebo výrobou pergol bez základových dosiek priamym ukotvením do fasády.

Aktuálne a ani v blízkej budúcnosti mestská časť ako aktuálny výlučný vlastník Penziónu Kovová nedisponuje v rozpočte alokovanými finančnými prostriedkami, ktoré by bolo možné použiť na bezprostredné financovanie sanácie havarijného stavu nehnuteľnosti. V úmysle zabrániť ďalšiemu chátraniu objektu a vyhnúť sa potenciálnemu ohrozovaniu života a zdravia obyvateľov objektu a prípadnému vzniku škôd na majetku tretích osôb mestská časť navrhuje vklad objektu do základného imania spoločnosti bppb, s.r.o..

Spoločnosť bppb, s.r.o. na účel financovania sanácie objektu disponuje dostatočným množstvom finančných prostriedkov pochádzajúcich z výnosov zo zhodnotených termínovaných bankových vkladov.

Pri vložení predmetu prevodu do základného imania nadobúdateľa dôjde k zmene zápisu vlastníka v príslušnom katastri nehnuteľností nasledovne:

Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby:

súpis. č. 11291, na pozemku parc. č. 4930/2, druh stavby 20, popis stavby: Penzión

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

por. č. 1 Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov bppb, s.r.o.,
Priekopnícka 19, Bratislava, PSČ 821 06, SR, IČO: 35 815 353

spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Technická hodnota objektu pri zohľadnení poškodenosti bola znaleckým posudkom určená na sumu vo výške 429.098,17 EUR (slovom: *štyristodvadsaťdeväťtisícdeväťdesiatosem eur sedemnášť centov*).

Po prevode vlastníckeho práva k Penziónu Kovová dá nadobúdateľ vypracovať štúdiu realizovateľnosti opráv nevyhnutných na zasanovanie havarijného stavu a vypracuje plán technického zhodnotenia budovy, resp. opráv. Predmetom opráv bude okrem sanácie havarijného stavu objektu aj zmena účelového užívania budovy z nebytovej budovy so súpisným číslom na bytovú budovu, ktorá bude pozostávať zo samostatných bytových

jednotiek v rámci bytového domu alebo dôjde k zmene objektu na bytovú budovu pozostávajúcu z radovej zástavby rodinných domov. Konečná podoba projektu bude stanovená vo vypracovanom projekte opráv. V rámci uvedeného postupu nadobúdateľ podstúpi správne konanie na príslušnom stavebnom úrade a následne zápis zmeny účelu stavby do príslušného katastra nehnuteľností.

V prípade určenia varianty A – bytový dom s bytovými jednotkami ako podklad na zápis vyššie uvedených skutočností do príslušného katastra nehnuteľností dá nadobúdateľ vypracovať znalecký posudok na určenie výmer jednotlivých bytových jednotiek, určenie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a na určenie spoluvlastníckych podielov vlastníkov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu.

V prípade určenia varianty B – radová zástavba rodinných domov ako podklad na zápis vyššie uvedených skutočností do príslušného katastra nehnuteľností dá nadobúdateľ vypracovať znalecký posudok na určenie výmer jednotlivých jednotiek rodinných domov v radovej zástavbe.

Po určení všeobecnej hodnoty vzniknutých samostatných bytových jednotiek alebo rodinných domov nadobúdateľ pristúpi k príprave zmlúv k budúcim kúpnyim zmluvám pre záujemcov a k následnému predaju časti novovzniknutých bytových jednotiek, resp. rodinných domov. Zisk z predaja nadobúdateľ následne opätovne vloží na ďalšie zhodnotenie na termínované bankové vklady. Zvyšok novovzniknutých nehnuteľností bppb, s.r.o. využije na komerčný nájom za účelom dosahovania pravidelného stáleho mesačného zisku z nájomného.

Znalkyňa doc. Ing. Naďa Antošová PhD. z odboru: Stavebníctvo, z odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Penzión Kovová znaleckým posudkom č. 52/2024 zo dňa 10/10/2024 určila všeobecnú hodnotu predmetu prevodu na sumu vo výške **456.000,- EUR** (slovom: *štyristopäťdesiatšesttisíc eur*).

Opis nepeňažného vkladu mestskej časti ako jediného spoločníka spoločnosti bppb, s.r.o. a jeho hodnota stanovená znaleckým posudkom budú súčasťou zakladateľskej listiny spoločnosti, za vypracovanie posledného úplného znenia zakladateľskej listiny spoločnosti bppb, s.r.o. zodpovedá konateľ spoločnosti.

Po prijatí rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti bppb, s.r.o. o schválení nepeňažného vkladu do základného imania a jeho peňažnej hodnoty, ktorá sa započítava na vklad spoločníka do základného imania je konateľ spoločnosti bezodkladne povinný vypracovať návrh na zápis zvýšenia základného imania spoločnosti bppb, s.r.o. do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.