



ÚRAD
PRE SLOVÁKOV
ŽIJÚCICH
V ZAHRANIČÍ

Vážená pani
Libuška Lakatošová
predsedníčka
Národnostná rada slovenskej
národnostnej menšiny
Nový Sad
Srbsko

Váš list číslo/zo dňa
01-134/2021-01/ 6.12.2021

Naše číslo
134/2021-TEDO-1

Vybavuje/linka
Hanáková/28

Bratislava
08.12.2021

Vážená pani predsedníčka NRSNM,
vážení podpredsedovia NRSNM,
vážení členovia Výkonnej rady NRSNM,

k Vami podanej písomnej urgencii týkajúcej sa kúpy budovy v Novom Sade na účely zriadenia Slovenského strediska v Srbsku zo 6. decembra 2021 Vám uvádzam:

V prvom rade Vás ubezpečujem, že hlavným cieľom Úradu pre Slovákov žijúcich v zahraničí (ÚSŽZ) je zabezpečiť nehnuteľnosť v Novom Sade, ktorá bude slúžiť ako dôstojné Slovenské stredisko v Srbsku ako sídlo najvýznamnejších slovenských inštitúcií v Srbsku. Pre tento účel má ÚSŽZ aktuálne vyčlenenú sumu vo výške 2,8 mil. €. Takto vysoká dotácia si vyžaduje zabezpečenie takého procesu, ktorý bude nespochybniteľný z hľadiska vecného, finančného, ale aj majetkovoprávneho. Obe nehnuteľnosti, ktoré vo svojom liste uvádzate, a o ktorých kúpe sme uvažovali, mali veľmi zásadné nedostatky, ktoré znemožnili ich kúpu.

Jedným z prvých objektov, ktorý sa stal predmetom nášho a Vášho záujmu, bola budova na Karadjordjovej ulici v Novom Sade. ÚSŽZ dostal 23. júna 2021 žiadosť Národnostnej rady slovenskej národnostnej menšiny v Srbsku (NRSNM) o poskytnutie mimoriadnej dotácie na kúpu nehnuteľnosti pre potreby budúceho Slovenského strediska v Srbsku na ulici Karadjordjovej číslo 70. Na kúpu budovy s rozlohou 842 m² vrátane poplatkov NRSNM žiadala sumu 1 630 000 € s poznámkou, že objekt je možné rekonštruovať a dostavať, a to za zvyšnú sumu plánovanej dotácie (celková suma dotácie v tom čase bola 2 800 000 €). Zistilo sa však, že na stránkach realitných kancelárií sa táto budova predávala za 960 000 € (cena budovy na stránke inzerenta bola aktualizovaná vo februári 2021). Na tento rozdiel v cene sme upozornili predsedníčku NRSNM pani Libušku Lakatošovú počas Slovenských národných slávností v Báčskom Petrovci. Aj napriek tejto závažnej nezrovnalosti v cene sme si túto budovu obhliadli, a to v spoločnosti riaditeľa firmy Cargo Miroslava Iliča, ktorý nás informoval, že firma Cargo sa do budovy nasťahovala 1. júna 2021 s tým, že firma má nájomnú zmluvu na dobu desať rokov. Toto bola druhá závažná prekážka, ktorá zabránila okamžitej kúpe tejto budovy.

Aj napriek uvedeným závažným nedostatkom, budova na Karadjordjovej 70 nebola úplne zamietnutá, t. j. ostala v zozname možných riešení, a bolo dohodnuté, že sa budú aktívne hľadať aj ďalšie, vhodnejšie riešenia.

Následne, na spoločnej porade v Báčskom Petrovci počas Slovenských národných slávností predsedníčka NRSNM pani Libuška Lakatošová navrhla vyčleniť z uvedenej sumy 2,8 mil. € prostriedky v celkovej výške 300 000 € aj na iné investície v Srbsku a to konkrétne: 100 000 € na Dom kultúry v Padíne, 60 000 € na Ústredný archív ev. a. v. cirkvi sídlaci v Starej Pazove, 40 000 € na dobudovanie miestnosti pre nácvik súborov (tančiareň) pre SKUS hrdinu Janka Čmelíka v Starej Pazove a ďalších 100 000 € pre Slovenské kultúrne centrum P. J. Šafárika v Novom Sade, resp. Cirkevný zbor v Novom Sade, ktorý je vlastníkom predmetnej budovy. S týmto návrhom sa ÚSZZ stotožnil, a tak sa suma určená na kúpu budovy znížila z 2,8 mil. € na 2,5 mil. €.

Za účelom efektívnejšieho hľadania vhodných objektov, a tiež pre zamedzenie komunikačných šumov medzi jednotlivými slovenskými organizáciami v Srbsku, ÚSZZ 9. septembra 2021 zriadil komisiu, ktorej členmi sa stali vedúci všetkých troch inštitúcií, ktoré v budúcom stredisku majú sídliť – NRSNM, Ústav pre kultúru vojvodinských Slovákov (ÚKVS) a Novinovo-vydavateľská ustanovizeň Hlas ľudu (NVU HL). Všetci členovia aktívne prichádzali s návrhmi, avšak tie, ktoré sa všetkým zdali byť adekvátne, presahovali naše finančné možnosti.

V rámci tohto procesu sme sa z dôvodu finančnej alebo akejkoľvek inej logistickej podpory snažili zainteresovať aj primátora mesta Nový Sad. Pán primátor sa však s ÚSZZ osobne nespojil. Vedúci kabinetu pána primátora Žarko Mićin sa s komisiou spojil prostredníctvom videokonferencie a vysvetlil okolnosti, pokiaľ ide o jednu z mimoriadne zaujímavých budov v centre mesta Nový Sad – historická budova nachádzajúca sa oproti slovenskému evanjelickému kostolu. Žiaľ, aj keď ju štát práve vrátil mestu Nový Sad, dostali sme odpoveď, že mesto zatiaľ nerozhodlo, či ju bude prostredníctvom verejnej súťaže predávať, alebo si ju ponechá a umiestni tam vlastné ustanovizne.

Pokiaľ ide o realitnú kanceláriu Solis, ktorá sama oslovila ÚSZZ, konkrétne v jej mene pani Nađa Atanasković, ÚSZZ realitnej kancelárii vysvetlil, že z dôvodu transparentnosti sa vo veci hľadania budovy rozhoduje na úrovni komisie zriadenej pre tento účel. Následne agentúra predložila komisii na posúdenie ďalšie návrhy.

Online rokovania komisie sa konali na týždennej báze, a komisia sa zaoberala dvanástimi návrhmi.

V októbri 2021 predsedníčka NRSNM Libuška Lakatošová pricestovala na Slovensko spolu s delegáciou NRSNM, ktorej súčasťou bola aj pani Svetlana Zolňanová. Pre úrad bolo prekvapivé ich spochybnenie účelu zriadenia komisie. Taktiež vyjadrili názor, že členstvo ÚKVS a NVU HL v komisii je iba formálne, nakoľko ich zriaďovateľom je NRSNM, ktorá má mať vo veci hlavné slovo. Túto skutočnosť predsedníčka NRSNM konštatovala aj v následnej písomnej komunikácii a zdôraznila, že NRSNM môže v týchto inštitúciách meniť správne rady a riaditeľov. To úrad odmietol s odôvodnením, že spoluzriaďovateľom týchto inštitúcií je popri NRSNM aj Vojvodinská autonómna pokrajina, ide teda o samostatné inštitúcie, ktorých názor je pre úrad relevantný. Úrad taktiež trval na ďalšej existencii komisie, nakoľko ju považoval a považuje za najvhodnejšiu platformu pre spoločné a transparentné rozhodovanie vo veci tak významného projektu, ktorý sa blíži k hodnote 3 mil. €.

Ešte na stretnutí na pôde ÚSŽZ v Bratislave, predsedníčka NRSNM spolu s delegáciou predstavila ďalší relevantný návrh – budovu na Graničarskej ulici číslo 17. Túto budovu, ktorá je tvorená dvomi objektmi, označila komisia za najlepšie riešenie. Pre účely prípravy dotačnej zmluvy si úrad vyžiadal doklady k tomuto objektu, najmä list vlastníctva. Keďže výpis nebol zo strany NRSNM dodaný, ÚSŽZ si ho zabezpečil po vlastnej linke 3. novembra 2021 u notára (UOP-V: 2849-2021 UOP-V 2850-2021). Z listu vlastníctva vyplynulo, že budova, ktorá je predmetom záujmu, je objekt vystavaný bez stavebného povolenia, inými slovami čierna stavba. Následne ÚSŽZ zistil, že v priebehu troch dní prebehol proces dodatočnej legalizácie budovy.

ÚSŽZ nemá problém s tým, ak sa nájde problém, aj majetkovo-právneho charakteru, ktorý sa následne bude riešiť. Problém bol v neotvorenej komunikácii zo strany predsedníčky NRSNM voči ÚSŽZ, ktorá ÚSŽZ neinformovala o skutočnosti, že budova na Graničarskej ul. je čiernou stavbou, a že prebieha dodatočná legalizácia. Naopak, ešte 5. novembra 2021 pani predsedníčka konštatovala, že list vlastníctva je v poriadku. ÚSŽZ si reálny stav musel zistiť z iných zdrojov v rámci overovacieho procesu. ÚSŽZ má za to, že pri tak vysokej dotácii, ako je 2,5 mil. €, musí byť medzi poskytovateľom a prijímateľom dotácie absolútna dôvera a otvorená komunikácia, ktoré sú nevyhnutné na to, aby sa vzniknuté problémy (aj v budúcnosti pri realizácii projektu) riešili spoločnými silami.

Aj z vyššie uvedených dôvodov sa rozhodlo, že ÚSŽZ zabezpečí znalca na svoje náklady, ktorý zhodnotí predmetné budovy. Znalecký posudok sprostredkovala odborná referentka ÚSŽZ Milina Sklabinská, ktorá je pôvodcom zo Srbska, a ktorá sa v tomto procese rovnako zasadzovala o transparentný priebeh a o riešenie, ktoré bude pre komunitu najprospešnejšie. Znalec sa vyjadril, že vzhľadom na rozsah posudzovaných budov, pre korektné vypracovanie znaleckého posudku potrebuje čas najmenej 7 dní. Aj napriek tomu, predsedníčka NRSNM navrhla iného znalca, ktorý deklaroval, že znalecký posudok dokáže urobiť za jeden deň (mala sa stihnúť lehota na vyplatenie prvej časti dotácie 1,65 mil. € ešte v kalendárnom roku 2021, čo však vzhľadom na rozpočtové pravidlá verejnej správy SR nakoniec nebolo možné). Úrad odmietol objednať znalecký posudok vypracovaný za jeden deň, nakoľko by takýto posudok mohol byť spochybnený. Preto trval na objednaní znalca prof. Dragana Milića.

Úrad berie na vedomie, že voči znalcovi prof. Draganovi Milićovi bol zo strany NRSNM daný návrh na disciplinárne konanie. Avšak po preverení licencie znalca, ktorý figuruje v zozname znalcov, úrad mu uhradí platbu za jeho službu. Znalec podľa svojho vyjadrenia trvá na správnosti ním vypracovaného posudku a na správnosti svojho postupu.

Výsledkom zrealizovaného znaleckého posudku je odhadovaná cena nehnuteľností (obe budovy) na Graničarskej ul. spolu 984 tis. €. Kúpna cena nehnuteľností je 1,76 mil. €. Znalecká cena teda predstavuje 56 % z navrhovanej kúpnej ceny, rozdiel medzi cenami je teda 44 %, čo je väčší rozdiel, aký by bol ÚSŽZ ochotný akceptovať čo sa týka výšky dotácie (max. rozdiel 20 %). Z uvedeného vyplýva, že ak by sa mala zrealizovať kúpa tohto objektu, NRSNM by buď musela zjednať nižšiu cenu, alebo by musela hľadať ďalšie prostriedky na dofinancovanie.

NRSNM následne dala vyhotoviť kontrolný znalecký posudok, ale iba na jednu z budov (stojacu na pozemku 3273/1), ktorú prof. Dragan Milić ocenil na 714 tis. €. Druhá znalkyňa Biljana Gajdobranski ocenila túto budovu hodnotou 1,023 mil. € ako trhovú v prípade dostatku času na jej predaj. Avšak v prípade rýchleho alebo núteného predaja sa hodnota znižuje na 716 tis. € (likvidačná cena), čo je takmer identická hodnota, ku ktorej dospel aj prof. Milić. Znalkyňa Biljana Gajdobranski ďalej konštatuje, že tento (kontrolný) posudok nemôže byť použitý ako záruka ani ako posudok

o kompletnom stave nehnuteľnosti, nakoľko v ňom nie sú zohľadnené ďalšie skutočnosti, ako časti konštrukcie, ktoré sú zakryté, neexponované alebo nedostupné.

Bez ohľadu na vyššie uvedené skutočnosti, k dnešnému dňu už komisia odporúčala úplne iné riešenie – prijať ponuku Biskupského úradu Slovenskej evanjelickej a. v. cirkvi v Srbsku, postaviť novú budovu na cirkevnom pozemku, pričom toto riešenie prináša niekoľko výhod:

- 1) finančný (300 až 500 tis. €) a majetkový (pozemok) vklad Cirkvi do celého projektu,
- 2) poloha v centre mesta bezprostredne pri slovenskom ev. kostole a Biskupskom úrade,
- 3) vyriešenie sídla namiesto troch inštitúcií pre 6 inštitúcií (NRSNM, ÚKVS, NVU Hlas ľudu, Cirkevný zbor, SKC P. J. Šafárika a MOMS Nový Sad, ktorých zástupcovia sa tiež stali členmi komisie),
- 4) majetok Cirkvi ostane vždy Slovákom a nebude možné ho zoštatniť,
- 5) doterajšie skúsenosti pána biskupa Jaroslava Javorníka s investičnými projektmi.

Aj preto sa ÚSZZ rozhodol, že dotačnú sumu navýši z 2,5 mil. € na 2,8 mil. € s tým, aby zároveň neutrpeľ iné investičné projekty v Srbsku (do Srbska sa teda celkovo preinvestuje z tzv. srbského dlhu 3,16 mil. €).

Aj z vyššie uvedených dôvodov sme sa prinavrátili k prvotnému riešeniu, akým je výstavba novej budovy na cirkevnom pozemku v centre Nového Sadu, na mieste, kde sa aktuálne nachádza sídlo SKC P. J. Šafárika. Rozdiel však bude v tom, že investorom namiesto NRSNM bude Biskupský úrad Slovenskej evanjelickej a. v. cirkvi v Srbsku. Nová pravdepodobne trojposchodová budova v centre mesta Nový Sad bude vystavaná za finančnej podpory Slovenskej republiky a budú v nej mať svoje sídlo zmienené slovenské inštitúcie. Medzitým bol pripravený aj predbežný návrh financovania stavby, tiež návrh stavebného riešenia, čo svedčí o tom, že pán biskup Jaroslav Javorník, ako aj jeho doterajšie výsledky s investičnými projektmi v dostatočnej miere zaručujú všetkým zainteresovaným stranám istotu účelovej a adekvátnej realizácie výstavby Slovenského strediska v Novom Sade.

Dovoľte mi ešte podotknúť, že NRSNM výstavbou novej budovy v centre mesta Nový Sad nielenže neprichádza o nič, čo by jej pôvodne malo patriť, naopak, získa nové moderné priestory, za ktoré nebude platiť nájomné (len prevádzkové náklady, t.j. energie, prevádzka a údržba budovy), a to bez akéhokoľvek finančného alebo personálneho vkladu v procese výstavby.

S pozdravom



Milan Ján Pilip
predseda

Na vedomie:

Eduard Heger – predseda vlády Slovenskej republiky

Ivan Korčok – minister zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky

Fedor Rosocha – mimoriadny a splnomocnený veľvyslanec Slovenskej republiky v Srbskej republike