

# M e s t s k á   č a s ť   B r a t i s l a v a - N o v é   M e s t o

---

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dátum 23.09.2020

**Informácia o stavbách súp. č. 1102 na pozemkoch registra “C“ KN parc. č. 12781/265, 12781/266, 12781/267, 12781/268, 12781/270, v k.ú. Nové Mesto – dopravné stredisko EKO-podnik VPS**

**Predkladateľ:**

JUDr. Ing. Lubomír Baník  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Informácia
3. Prílohy:
  - 01 - Výpis z LV č. 1226
  - 02 - Mapy
  - 03 - Nájomná zmluva
  - 04 - Stavebné povolenie
  - 05 - Oznámenie o súpisnom čísle
  - 06 - Potvrdenie – kolaudačné rozhodnutie

**Zodpovedný:**

Mgr. Marianna Moravcová  
Tomčíková  
vedúca oddelenia PPČESČaSP

**Spracovateľ:**

Mgr. Zuzana Kozáková  
referent oddelenia PPČESČaSP

**Na rokovanie prizvať:**

Zodpovedného, spracovateľa,  
Mgr. Vladimíra Mikuša,  
riaditeľa EKO-podnik VPS

## Informácia:

Na základe získaných podkladov je stav nasledovný:

Stavby sú evidované na LV č. 1226, v k.ú. Nové Mesto, pod súp. č. 1102 na pozemkoch parc. č. 12781/265, 266, 267, 268, 269, 270 (na pozemku parc. č. 12781/269 už stavba neexistuje, aj keď je zapísaná na LV). Na pozemku parc. č. 12781/271 sa nachádza areál okolo týchto stavieb.

Technická dokumentácia je k dispozícii iba k trom stavbám - vrátnica, autodielná „husár“ a sklad technickej soli. K ostatným stavbám nedisponujeme žiadnou dokumentáciou, malo by sa jednať o prenosné plechové sklady.

Stavby boli vybudované na základe stavebného povolenia zo dňa 23.06.1986, v ktorom je uvedené, že stavba – Dopravné stredisko Verejno-prospešných služieb Bratislava III na Zátíši - sa **povoľuje ako dočasná do roku 1995 a po uplynutí tejto doby je stavebník povinný dočasnú stavbu odstrániť na vlastné náklady bez nároku na náhradu.** V stavebnom povolení je uvedené aj to, že **dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.** Stavebníkom stavby bol odbor výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava III – akcia „Z“.

Pri kolaudácii stavby v roku 1989 boli zistené **nedostatky**, kolaudačné konanie bolo odložené na november 1989, **o vydaní kolaudačného rozhodnutia neexistuje žiadny záznam.** Máme k dispozícii potvrdenie z roku 1998 od Okresného úradu Bratislava III, že **kolaudačné rozhodnutie na predmetnú stavbu nie je evidované v evidencii vydaných kolaudačných rozhodnutí.**

Vzhľadom na to, že stavby boli vo vlastníctve štátu v správe Obvodného národného výboru BA III prešli v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí na obec, t.j. **hlavné mesto SR Bratislavu, ktoré ich ako rozostavané stavby zverilo mestskej časti BANM Protokolom č. 7/95 zo dňa 12.01.1996.** Zverovací protokol pre EKO-podnik VPS k týmto stavbám nebol nikdy vyhotovený, ale vždy tieto stavby EKO-podnik VPS užíval.

Dňa 24.07.2000 **Okresný úrad Bratislava III vyzval EKO-podnik VPS, aby požiadal stavebný úrad o dodatočné povolenie k užívaniu stavby z dôvodu, že dočasnosť stavby vypršala.**

Dňa 07.08.2000 bola podaná žiadosť o **dodatočné povolenie užívania stavby, ale konanie bolo prerušené z dôvodu, že je potrebné v osobitnom konaní požiadať stavebný úrad o predĺženie trvania stavby.** V danom čase nemal vlastníik stavieb žiadny právny vzťah k pozemku, takže **nebolo možné trvanie stavieb predĺžiť.**

Od 30.11.2000 sa viedol súdny spor o určenie vlastníctva k pozemkom parc. č. 12781/265, 266, 267, 268, 269, 270, 271 (pozemky pod stavbami a okolitý areál) medzi MČ BANM ako navrhovateľom a REVING, V.A.V. spol. s r.o. ako odporcom.

REVIING, V.A.V. spol. s r.o. bol v danom čase vlastníkom predmetných pozemkov, od roku 2006 sa vlastníkom týchto pozemkov stal ich súčasný vlastníik Digesta, a.s., ktorý bol následne aj odporcom 2 v predmetnom súdnom konaní. V roku 2009 bol návrh na určenie vlastníckeho práva súdom zamietnutý, t.j. **vlastníkom zostal súčasný vlastníik pozemkov, rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 04.05.2009.** Následne bola dňa 10.07.2009 uzatvorená

**nájomná zmluva medzi EKO-podnik VPS a Digesta, a.s.** na prenájom pozemkov na dobu určitú do 31.12.2015. Dodatkom č. 1 zo dňa 29.12.2015 bola doba nájmu predĺžená do 31.12.2020, pričom v predmetnom  **dodatku č. 1 sa nájomca (EKO-podnik VPS) zaviazal po skončení nájmu odstrániť dočasné stavby na vlastné náklady, a to do termínu skončenia nájmu**, takže odstránenie stavieb je zmluvne dohodnutá povinnosť, ktorú by si mohol prenajímateľ vymáhať od nájomcu.

Na LV č. 1226 sú predmetné stavby (aj vrátane niektorých plechových skladov) zapísané pod súp. č. 1102. Súpisné číslo k stavbám bolo zapísané na základe potvrdenia vydaného Miestnym úradom MČ BANM, v ktorom je uvedené, že toto súpisné číslo bolo vydané rozhodnutím č. OV a ÚP – 328-3754/74 zo dňa 17.02.1975 pre vlastníka (užívateľa) EKO-podnik VPS. Vzhľadom na to, že na tieto stavby bolo preukázateľne **vydané stavebné povolenie až v roku 1986**, je zrejmé, že toto **potvrdenie sa nezakladá na pravde** a bolo **účelovo vytvorené, aby bolo možné zapísať stavby na LV bez vysporiadania právneho vzťahu k pozemkom**. V danom čase (v roku 1975) neexistoval ani EKO-podnik VPS, takže nemohlo byť vydané žiadne rozhodnutie v jeho prospech.

#### **Záver:**

Stavby sú **25 rokov po uplynutí termínu dočasnosti**, t.j., aj stavebný úrad je povinný (v *stavebnom zákone nie je uvedená možnosť, ale priamo povinnosť stavebného úradu nariadiť odstránenie stavby vlastníkovi*) nariadiť ich **odstránenie** v súlade s § 88 ods. 1 písm. d) stavebného zákona (*teoreticky je možné požiadať o ich dodatočné povolenie, ale k tomu by bolo potrebné preukázať právny vzťah k pozemkom a aj vzhľadom na stav stavieb, zámer vlastníka pozemkov pozemky predať a zámer budúceho vlastníka pozemkov stavby odstrániť, to nepovažujeme za reálne možné riešenie*).

Stavby, napriek tomu, že podliehali kolaudácii, neboli skolaudované, takže **EKO-podnik VPS užíva neskolaudované stavby**.

**K odstráneniu stavieb ku dňu skončenia nájmu sa nájomca sám zaviazal v nájomnej zmluve.**

**Súpisné číslo evidované na LV nebolo týmto stavbám nikdy pridelené.**

**Ku dňu 31.12.2020 končí uzatvorená nájomná zmluva** na pozemky pod stavbami. V prípade, že sa neuzatvorí dohoda o novej nájomnej zmluve a prenajímateľ podá do 30 dní odo dňa uplynutia doby nájmu žalobu na súd na vypratanie predmetu nájmu, tak **nájom skončí a nájomca bude povinný stavby odstrániť na vlastné náklady**. Prípadne je možné ísť do súdneho sporu ohľadom vypratania pozemkov, čím sa získa čas, ale keďže sa jedná o dočasné stavby, tak máme za to, že by šlo naozaj len o naťahovanie času a zvýšili by sa náklady EKO-podniku VPS aj o náklady na súdne trovy.

### **Návrh riešenia:**

Nájomná zmluva k pozemkom medzi EKO-podnik VPS ako nájomcom a Digesta, a.s. ako prenajímateľom bude predĺžená o rok - do 31.12.2021.

Spoločnosť Atrios real estate s.r.o. (ďalej len „budúci kupujúci“) má uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve na kúpu pozemkov pod stavbami so súčasným vlastníkom pozemkov - Digesta, a.s.

S budúcim kupujúcim bude uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu stavieb, pričom podmienkou uzatvorenia tejto zmluvy bude získanie predchádzajúceho súhlasu primátora s prevodom stavieb.

Na stanovenie hodnoty stavieb dá mestská časť vypracovať znalecký posudok. Podľa súčasných platných podmienok platí, že 60% z dohodnutej kúpnej ceny bude uhradených v prospech mestskej časti ako správcu stavieb, 40% kúpnej ceny v prospech hlavného mesta ako ich vlastníka.

Podmienkou uzatvorenia realizačnej kúpnej zmluvy na prevod stavieb bude:

- predloženie výpisu z LV, z ktorého bude zrejmé, že vlastníkom pozemkov registra "C" KN parc. č. 12781/265, 12781/266, 12781/267, 12781/268, 12781/269, 12781/270 je budúci kupujúci
- budúci kupujúci na svoje náklady zrealizuje výstavbu nových stavieb pre účely umiestnenia dopravného strediska/strediska zimnej údržby pre EKO-podnik VPS (bude sa jednať o objekty v rovnakej plošnej výmere a stavebnom štandarde ako má EKO-podnik VPS v súčasnosti), a to na pozemkoch mestskej časti v lokalite Zátíšie. Súčasne sa mestská časť zaviazá, že tieto novovybudované stavby od budúceho kupujúceho odkúpi za kúpnu cenu vo výške tej časti kúpnej ceny, ktorú mestská časť obdrží za pôvodné stavby.

Na účely výstavby nových stavieb na pozemkoch mestskej časti bude potrebné uzatvoriť s budúcim kupujúcim aj nájomnú zmluvu k pozemkom na tento účel.

Podrobnejšie podmienky uvedeného riešenia budú ešte predmetom rokovaní s budúcim kupujúcim.

Riaditeľ EKO-podniku bol o navrhovanom postupe informovaný.