

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

miestnej rady

dátum 14.09.2021

Návrh na schválenie predaja pozemku registra „C“ KN parc. č. 5494/72, o výmere 719 m², zastavané plochy a nádvoria, ktorý je príľahlým pozemkom k bytovému domu súp. č. 2853 na Jahodovej 11, v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome

Predkladateľ:

Ing. Ignác Olexík, PhD.

prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 - 01 - Výpis z LV č. 3610
 - 02 - Výpis z LV č. 2927
 - 03 - Mapy
 - 04 - GP č. 36739685 – 1368/21
 - 05 - znalecký posudok č. 377/2020
 - 06 - Predchádzajúci súhlas primátora
 - 07 - Fotografie

Zodpovedný:

JUDr. Rastislav Velček

vedúci oddelenia PPČESČaSP

Spracovateľ:

Mgr. Zuzana Kozáková

referent oddelenia PPČESČaSP

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného, spracovateľa

N á v r h u z n e s e n i a

miestna rada

odporúča

miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

predaj príslušného pozemku registra "C" KN, v k.ú. Vinohrady:

- parc. č. 5494/72, o výmere 719 m², zastavané plochy a nádvoría, ktorý vznikol odčlenením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 5494/1, o výmere 1470 m², zastavané plochy a nádvoría, evidovaného na LV č. 3610, na základe GP č. 49/2017, úradne overeného pod č. 1576/2017, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

; v prospech:

vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 2853 na Jahodovej 11, v k.ú. Vinohrady, a to nasledovne:

1/ **Ing. Peter Rončák, Csc. a RNDr. Agnesa Rončáková**, obaja bytom Jahodová 11, 831 01 Bratislava, **nadobudnú podiel 6644/27270** do bezpodielového spoluvlastníctva manželov ako vlastníci bytu č. 1,

za kúpnu cenu určenú v súlade s § 18a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo výške 29,78 EUR,

2/ **Martin Dobre**, bytom Jahodová 11, 831 01 Bratislava, **nadobudne podiel 7038/27270**, ako výlučný vlastník bytu č. 3,

za kúpnu cenu určenú Znaleckým posudkom č. 377/2020 vo výške 34 052,79 EUR,

3/ **Ing. Juraj Švec a Mgr. Lucia Švecová**, obaja bytom Jahodová 11, 831 01 Bratislava, **nadobudnú podiel 7038/27270** do bezpodielového spoluvlastníctva manželov ako vlastníci bytu č. 4,

za kúpnu cenu Znaleckým posudkom č. 377/2020 vo výške 34 052,79 EUR,

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. a) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,

; z dôvodu, že predmetný pozemok je príslušným pozemkom k bytovému domu, v ktorom sú vlastníckmi bytov žiadatelia a mestská časť je povinná previesť podiel na príslušnom pozemku v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do vlastníctva vlastníkov bytov

; za podmienok:

- s jednotlivými kupujúcimi budú uzatvorené samostatné kúpne zmluvy, pričom kúpne zmluvy budú kupujúcimi podpísané v lehote 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
 - kupujúci uhradia kúpnu cenu v lehote 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy
 - v prípade, že nebude kupujúcimi v uvedenej lehote podpísaná príslušná kúpna zmluva, toto uznesenie v časti týkajúcej sa predmetného kupujúceho/kupujúcich stratí platnosť
 - v prípade, že kúpna cena nebude kupujúcimi v uvedenej lehote uhradená, toto uznesenie v časti týkajúcej sa predmetného kupujúceho/kupujúcich stratí platnosť
-
- s pripomienkami
 - bez pripomienok

Dôvodová správa

Vlastníci bytov v bytovom dome na Jahodovej 11 požiadali mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“) o prevod spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku k ich bytovému domu. V súčasnosti je v katastri nehnuteľností evidovaný pôvodný pozemok registra „C“ KN parc. č. 5494/1, ktorý je ale v skutočnosti dlhodobo užívaný ako dva samostatné pozemky k dvom bytovým domom, a to novovytvorený pozemok parc. č. 5494/72 k bytovému domu na Jahodovej 11 a novovytvorený pozemok parc. č. 5494/1 k bytovému domu na Jahodovej 13. Na rozdelenie pozemku bol v roku 2017 vyhotovený geometrický plán č. 49/2017, ktorý je prílohou tohto materiálu.

Predmetný pôvodný pozemok parc. č. 5494/1 je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava–Nové Mesto.

Prevod nehnuteľnosti bude realizovaný v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzhľadom na to, že pozemok registra „C“ KN parc. č. 5494/72 je pozemkom príslušným k bytovému domu súp. č. 2853, Jahodová 11 (ďalej len „bytový dom“), v ktorom sú vlastníckmi bytov horeuvedení žiadatelia.

V súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k príslušnému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.

V čase prevodu vlastníckeho práva k bytom v bytovom dome nebol príslušný pozemok odpredaný vlastníkom bytov, nakoľko vo veci jeho vlastníctva, resp. vydania, prebiehal na Okresnom súde Bratislava III spor s dedičmi bývalých vlastníkov pozemku. Vzhľadom na uvedené, bolo do zmlúv o prevode vlastníctva bytov zapracované ustanovenie, že predmetom zmluvy nie je prevod príslušného pozemku a nadobúdateľ sa s prevádzajúcim dohodol, že v prípade, že vlastníkom príslušného pozemku sa stane prevádzajúci, nadobúdateľ bude povinný do 3 mesiacov od vyzvania pôvodného vlastníka bytového domu uzatvoriť s ním zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu na pozemku. V skutočnosti už v čase prevodu vlastníctva bytov bol prevádzajúci vlastníkom príslušného pozemku, čiže bol povinný podiel na príslušnom pozemku previesť na vlastníkov bytov, ale keďže nebol ukončený prebiehajúci súdny spor, tak sa zvolil vyššie uvedený postup. Následne aj napriek tomu, že sa vlastníctvo príslušného pozemku potvrdilo v prospech prevádzajúceho doteraz k prevodu príslušného pozemku neprišlo. V súčasnosti majú vlastníci bytov k danému pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu v súlade s § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty citovaného pozemku bol vypracovaný Znalecký posudok číslo 377/2020 zo dňa 14.10.2020, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 5494/72 vo výške 131 943,69 EUR, cena za 1 m² bola stanovená na 183,51 EUR.

V súlade s § 18a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na príslušnom pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa zákona [č. 52/1966 Zb.](#) o osobnom vlastníctve bytov alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m² pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m² zistenej podľa [vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb.](#) o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov, t.j. 0,17 EUR/m².

Žiadatelia uvedení v uznesení pod č. 1/ nadobudli byt do vlastníctva podľa zákona o osobnom vlastníctve bytov, a preto sa na nich vzťahuje cena pozemku podľa § 18a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Na ostatných žiadateľov sa vzťahuje cena určená znaleckým posudkom.

Predchádzajúci súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy s predajom uvedeného pozemku bol udelený dňa 23.06.2021. V čase zaslania žiadosti o súhlas primátora s prevodom pozemku (február 2020) mala záujem o kúpu podielu na pozemku aj predchádzajúca vlastníčka bytu č. 2 v bytovom dome, ale kým bol súhlas primátora udelený, tak došlo k prevodu vlastníctva tohto bytu, a preto bol súhlas vydaný len pre tých vlastníkov bytov, ktorí sú uvedení v tomto materiáli.

Vyzvali sme medzičasom nových vlastníkov bytu č. 2 v bytovom dome, aby sa vyjadrili, či majú záujem o kúpu podielu na pozemku za cenu určenú znaleckým posudkom, tí sa vyjadrili, že záujem majú, na základe čoho bola na magistrát zaslaná samostatná žiadosť o súhlas primátora s prevodom podielu na pozemku aj pre týchto vlastníkov. Ale keďže predaj tohto príslušného pozemku sa rieši už dlhodobo a neustále dochádza k nejakým zmenám, máme za to, že je vhodné schváliť materiál v takejto podobe a následne samostatne schvaľovať prevod na nových vlastníkov bytu č. 2, aby nedošlo opätovne k nejakým ďalším zmenám.