

# 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. 5494/1, o výmere 688 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, ktorý je príslušným pozemkom k bytovému domu súp. č. 2854 na Jahodovej 13 v prospech vlastníka bytu 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. 4988
  - 03 - Mapy
  - 04 - GP č. 36739685 – 1368/21
  - 05 - Predchádzajúci súhlas primátora
  - 06 - 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 spoluvlastníckeho podielu **7088/27226** na príľahlom pozemku registra "C" KN, v k.ú. Vinohrady:

- parc. č. 5494/1, o výmere 688 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, ktorý vznikol odčlenením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 5494/1, o výmere 1470 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, 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:

vlastníka bytu v bytovom dome súp. č. 2854 na Jahodovej 13, v k.ú. Vinohrady:

**Kataríny Matušťákovéj**, bytom Jahodová 13, 831 01 Bratislava, ako výlučnej vlastníčky bytu č. 3, **za kúpnu cenu určenú v súlade s § 18a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo výške 30,45 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 príľahlým pozemkom k bytovému domu, v ktorom je žiadateľka vlastníčkou bytu a mestská časť je povinná previesť podiel na príľahlom pozemku v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do jej vlastníctva

; za podmienok:

- kúpna zmluva bude kupujúcou podpísaná v lehote 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
  - kupujúca uhradí kúpnu cenu v lehote 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy
  - v prípade, že v uvedenej lehote nebude kúpna zmluva podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť
  - v prípade, že kúpna cena nebude kupujúcou v uvedenej lehote uhradená, toto uznesenie stratí platnosť
- 
- s pripomienkami
  - bez pripomienok

## Dôvodová správa

Vlastníčka bytu v bytovom dome na Jahodovej 13, p. Katarína Matušťáková, požiadala mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“) o prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku k bytovému domu. V súčasnosti je v katastri nehnuteľností evidovaný pôvodný pozemok registra „C“ KN parc. č. 5494/1, ktorý je ale 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.

Ostatní vlastníci bytov v tomto bytovom dome o kúpu podielu na pozemku nemali záujem.

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

Žiadateľka sa pokúšala o kúpu podielu na príľahlom pozemku už od roku 1998, vtedy ešte od hlavného mesta SR Bratislavy. Pôvodne bolo cieľom mestskej časti odpredať príľahlý pozemok ako celok všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome o čo sme sa dlhodobo pokúšali, ale dodnes sa nepodarilo s ostatnými vlastníkmi bytov dohodnúť na kúpe podielu na pozemku, preto je predložený materiál len na odpredaj podielu na pozemku žiadateľke.

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. 5494/1 je pozemkom príľahlým k bytovému domu súp. č. 2854, Jahodová 31 (ďalej len „bytový dom“), v ktorom žiadateľka vlastní byt. 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 príľahlému 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 príľahlom pozemku.

V čase prevodu vlastníckeho práva k bytom v bytovom dome nebol príľahlý 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 príľahlého pozemku a nadobúdateľ sa s prevádzajúcim dohodol, že v prípade, že vlastníkom príľahlého 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 v čase prevodu vlastníctva bytov bol prevádzajúci vlastníkom príľahlého pozemku, čiže bol povinný podiel na príľahlom pozemku previesť na vlastníkov bytov, ale v danom čase nebol uzatvorený prebiehajúci súdny spor, tak sa zvolil vyššie uvedený postup. Následne aj napriek tomu, že sa vlastníctvo príľahlého pozemku potvrdilo v prospech prevádzajúceho doteraz k prevodu príľahlého 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.

V súlade s § 18a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na príľahlom 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 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

Žiadateľka nadobudla byt do vlastníctva podľa zákona o osobnom vlastníctve bytov, a preto sa na ňu vzťahuje cena pozemku podľa § 18a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov.

Predchádzajúci súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy s predajom uvedeného podielu na pozemku pre žiadateľku bol udelený dňa 23.06.2021.