

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 04.02.2025

Registratúrne číslo konania: 2378/1294/2025/PR/KOZZ

Návrh na schválenie predaja pozemku registra „C“ KN parc. č. 18334/17, v k.ú. Vinohrady, pre Mgr. art. Kornela Kabele a Ing. Moniku Kabele a pre Mgr. Braňa Prieložného do ich podielového spoluvlastníctva, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková

prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 - 01 - Výpis z LV č. 3673
 - 02 - Výpis z LV č. 4641
 - 03 - Výpis z LV č. 4276
 - 04 - Katastrálna mapa
 - 05 - Súhlas primátora
 - 06 - Znalecký posudok č. 64/2024
 - 07 - Fotografie

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek

vedúci oddelenia právneho

Spracovateľ:

Mgr. Zuzana Kozáková

právnik, oddelenie právne

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného, spracovateľa

Február 2025

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 pozemku registra "C" KN, v k.ú. Vinohrady parc. č. 18334/17, o výmere 373 m², záhrada, evidovaného na LV č. 3673, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

; v prospech kupujúcich:

1/ Mgr. art. Kornel Kabele a Monika Kabele, obaja bytom Sliáčska 15A, Bratislava, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/2

2/ Mgr. Braňo Prieložný, bytom Sliáčska 12659/15B, 831 02 Bratislava, v podiele 1/2

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v spojení s čl. XV. ods. 1 písm. i) a n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

; z dôvodu, že predmetný pozemok parc. č. 18334/17 tvorí prístup k nehnuteľnostiam žiadateľov, na pozemku je umiestnená spoločná prístupová komunikácia k rodinným domom a pozemkom vo vlastníctve žiadateľov, ktorú vybudovali žiadatelia, resp. ich právni predchodcovia. Predmetný pozemok využívajú len žiadatelia; mestská časť vedie súdny spor vo veci vypratania pozemku parc. č. 18334/17, ktorého účelom bolo ukončenie nájomnej zmluvy k tomuto pozemku uzatvorenej na dobu určitú. Prevodom pozemku súčasne príde aj k ukončeniu predmetného súdneho sporu.

.

; za kúpnu cenu vo výške:

50 500 EUR

; za podmienok:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná v lehote 3 mesiacov odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
- kúpna cena bude uhradená v lehote 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy
- v prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcimi v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť
- v prípade, že kúpna cena nebude kupujúcimi v uvedenej lehote uhradená, toto uznesenie stratí platnosť a kúpna zmluva zanikne (rozvázovacia podmienka)
- kupujúci uhradia odplatu za užívanie pozemku za dva roky spätne vo výške určenej znaleckým posudkom, t.j. 5300 EUR

- pred uzatvorením tejto kúpnej zmluvy bude uzatvorená kúpna zmluva na kúpu pozemku registra „C“ KN parc.č. 18334/18, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, momentálne v nájme žiadateľov Mgr. art. Kornela Kabeleho a Ing. Moniky Kabele, a to z dôvodu, že pozemok parc. č. 18334/17 tvorí jediný prístup k pozemku parc. č. 18334/18
- v prípade, že z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k prevodu pozemku registra „C“ KN parc. č. 18334/18 na Mgr. art. Kornela Kabeleho a Ing. Moniku Kabele toto uznesenie stratí platnosť a kúpna zmluva zanikne (rozvázovacia podmienka)
- mestská časť vezme späť žalobu na vypratanie pozemku po nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemku kupujúcimi, kupujúci budú so späťvzatím žaloby súhlasiť a žiadna zo strán si nebude uplatňovať trovy konania

- s pripomienkami
- bez pripomienok

D Ô V O D O V Á S P R Á V A

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto je správcom pozemku registra „C“ KN parc. č. 18334/17, v k.ú. Vinohrady, na ktorom je vybudovaná prístupová cesta k nehnuteľnostiam Mgr. art. Kornela Kabeleho a manželky Moniky Kabele a k nehnuteľnostiam Mgr. Braňa Prieložného (ďalej len „žiadatelia“). Na užívanie predmetného pozemku bola dlhodobo (20 rokov) uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú so žiadateľmi, resp. ich právnym predchodcom, ktorí predmetnú prístupovú cestu na pozemku aj vybudovali. Po ukončení doby nájmu neprišlo k dohode o uzatvorení novej nájomnej zmluvy a MČ podala žalobu na vypratanie pozemku za účelom, aby neprišlo k obnoveniu nájmu za pôvodných podmienok, ktoré boli pre MČ už nevýhodné.

V rámci súdneho sporu žiadatelia prejavili záujem sa dohodnúť na kúpe predmetného pozemku, čím by sa definitívne vyriešil stav užívania pozemku a vlastnícky vzťah k pozemkom a súčasne by prišlo aj k ukončeniu súdneho sporu.

V súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1.

zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2.

osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3.

všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

V súlade s čl. XV. ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej len „Zásady“) je dôvodom hodným osobitného zreteľa to, že sa jedná o majetok, pri ktorom je z povahy a umiestnenia tohto majetku nepochybné, že ho môže využiť len nadobúdateľ a pre mestskú časť je tento majetok nevyužitelný, najmä:

- i) majetok mestskej časti, ktorého užívanie je bezprostredne spojené s užívaním majetku nadobúdateľa/nájomcu,
- ii) zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam nadobúdateľa/nájomcu;
- iii) majetok mestskej časti v okolí nehnuteľnosti nadobúdateľa/nájomcu za účelom zabezpečenia jej údržby a opráv,
- iv) ak ide o vysporiadanie reálneho stavu užívania pozemku a právneho vzťahu k nemu.

V súlade s čl. XV. ods. 1 písm. n) Zásad je dôvodom hodným osobitného zreteľa aj mimosúdne riešenie súdnych sporov a predchádzanie hroziacim súdnym sporom.

Osobitný zreteľ je daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia tohto materiálu.

Pozemok parc. č. 18334/17 tvorí aj jediný prístup k pozemku parc. č. 18334/18, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, momentálne v nájme žiadateľov Mgr. art. Kornela Kabeleho a Ing. Moniky Kabele. K prevodu pozemku parc. č. 18334/18 bol udelený súhlas primátora dňa 01.08.2024 a Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto schválilo jeho prevod dňa 24.09.2024 v prospech Mgr. art. Kornela Kabeleho a Ing. Moniky Kabele za kúpnu cenu 30 000 EUR. Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade s týmto uznesením uplynula dňa 24.01.2025. Manželia Kabele nesúhlasili so schválenou kúpnu cenou, ktorá bola zvýšená oproti cene stanovenej znaleckým posudkom o 42%. Stále však majú záujem pozemok odkúpiť, avšak za nižšiu kúpnu cenu. Návrh na predaj tohto pozemku je opätovne predložený v samostatnom materiáli. Vzhľadom na to, že ak by prišlo k prevodu pozemku parc. č. 18334/17 na žiadateľov, tak by MČ stratila jediný prístup k pozemku parc. č. 18334/18, nie je možné zrealizovať jeho prevod bez súčasného prevodu pozemku parc. č. 18334/18. Prevod pozemku parc. č. 18334/18 je teda uvedený ako podmienka prevodu pozemku parc. č. 18334/17.

Predchádzajúci súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy s predajom pozemku parc. č. 18334/17 minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 64/2024 bol udelený dňa 15.01.2025.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 64/2024 zo dňa 20.11.2024 vo výške 50 451,98 EUR, t.j. zaokrúhlene na 50 500 EUR, t.j. cca 135 EUR/m².