

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **15. 06. 2017**

## Informácia k správe o výsledkoch kontrol vykonaných útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy

### **Predkladateľ:**

Mgr. Martin Maruška, v. r.  
riaditeľ magistrátu

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

### **Zodpovedný:**

Ing. Miroslav Bialko, v. r.  
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.  
poverený vedením sekcie právnych  
činností

### **Spracovateľ:**

JUDr. Monika Neuvirthová, v. r.  
oddelenie nájmov majetku

JUDr. Marta Macová, v. r.  
vedúca oddelenia nájmov majetku

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.  
vedúci oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Ivana Ozábalová  
vedúca legislatívno-právneho oddelenia

**Jún 2017**

kód uzn.

## **Návrh uznesenia**

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie informáciu k správe o výsledkoch kontrol vykonaných útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy.

**Dôvodová správa**

**V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 733/2017 zo dňa 29. 03. 2017 za Sekciu správy nehnuteľností a Sekciu právnych činností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy predkladáme informáciu o plnení opatrení k Správe č. 2/2016 o výsledkoch kontrol vykonaných Útvarem mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy.**

**1) ASTORIA PASSAGE -ZÁPOČET**

Číslo zmluvy: 07 83 0943 06 00

Meno a názov nájomcu: ASTORIA PASSAGE s. r. o.,

IČO nájomcu: 35848162

Dátum uzatvorenia zmluvy: 18. 12. 2006

Doba nájmu: 10 rokov od podpisu zmluvy, t.j. do 17. 12. 2016.

Predmet zmluvy: nájom celej stavby podchodu na Hodžovom námestí - priestory o výmere 2 589,16 m<sup>2</sup> a ďalšie priestory o výmere 403,04 m<sup>2</sup> za účelom rekonštrukcie stavby. Priestory pre poskytovanie rôznych druhov služieb obyvateľom, sociálne zariadenia a obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu, nájomca prenajal fyzickým a právnickým osobám.

Cena nájmu: ročné nájomné vo výške 1,00 Sk za celú stavbu. Podľa účtovnej evidencie nájomca ročné nájomné vo výške 0,03 Eur uhrádza.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Dňa 18. 12. 2016 uplynutím doby nájmu bola ukončená nájomná zmluva. Dňa 22. 12. 2016 bol podchod na Hodžovom námestí odovzdaný do správy hlavného mesta SR Bratislava. Zároveň týmto protokolom boli odovzdané investície v celkovej sume 987 499,49 Eur vložené na rekonštrukciu pochodu. Dňa 26. 04. 2017 na rokovaní mestského zastupiteľstva bol prerokovaný materiál na schválenie nájmu nebytových priestorov v podchode. Pre informáciu uvádzame, že pôvodne bol pripravený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 30. 03. 2017. Nájom nebytových priestorov v podchode bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 783/2017 zo dňa 26. 04. 2017. Nájomné zmluvy boli listami zo dňa 11. 05. 2017 zaslané na podpis jednotlivým užívateľom nebytových priestorov v podchode na Hodžovom námestí.

**2) CDC s.r.o -ZÁPOČET**

Číslo zmluvy: 07 83 0247 0900

Meno nájomcu: CDC s.r.o.

IČO nájomcu: 35855819

Dátum uzatvorenia zmluvy: 3.4.2009

Doba nájmu: od 30.04.2009 na 10 rokov

Predmet zmluvy: nebytové priestory na Laurinskej č. 5 o výmere 1 163,14 m<sup>2</sup> (Palác Motešických) za účelom rekonštrukcie a prevádzkovania diétnej a vegetariánskej stravy a obchodných prevádzok maloobchodného predaja.

Dodatok č.1: Dátum uzatvorenia dodatku: 29.04.2009

Obsah dodatku: zmena ceny nájmu bod a/ na 31.- eur/m<sup>2</sup> od začiatku platnosti zmluvy

Dodatok č.2: Dátum uzatvorenia dodatku: 30.06.2009

Obsah dodatku: zmeny výmery nebytových priestorov

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Listom zo dňa 15. 02. 2017 oddelenie nájmov nehnuteľností požiadalo referát správy a inventarizácie majetku o pasportizáciu stavby „Palác Motešických, Gorkého 5/Laurinská 8, Bratislava“ so súp. č. 210, na pozemku 114 v katastrálnom území Staré Mesto v Domuse a to na základe technických výkresov ku kolaudácii predmetných nebytových priestorov, aby bolo možné v súlade s opatrením podľa Správy o výsledkoch kontrol predpísať nájomné podľa čl. III ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0247 0900 zo dňa 03. 04. 2009 v znení dodatkov 1-2 a vyzvať spoločnosť CDC s.r.o. k úhrade dlžného nájomného. Technické výkresy ku kolaudácii predmetných nebytových priestorov boli oddeleniu nájmov majetku zapožičané Miestnym úradom Staré Mesto, Oddelením územného rozhodovania a stavebného poriadku na základe Žiadosti o poskytnutie súčinnosti zo dňa 24. 08. 2016.

Dňa 08. 03. 2017 oddelenie nájmov nehnuteľností opätovne požiadalo referát správy a inventarizácie majetku o pasportizáciu stavby „Palác Motešických, Gorkého 5/Laurinská 8, Bratislava“ na základe technických výkresov ku kolaudácii predmetných nebytových priestorov.

### **3) Hudobný klub Metro - ZÁPOČET**

Číslo zmluvy: 078303439700

Meno nájomcu: Hudobný klub Metro, spol. s. r. o.

IČO nájomcu: 35699353

Dátum uzatvorenia zmluvy: 11.09.1997

Doba nájmu: 01. 09. 1997 – 07. 11. 2031

Predmet zmluvy: podchod na Suchom Mýte – 393 m<sup>2</sup>, zriadenie jazzového klubu

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Rekonštrukcia predmetu nájmu bola ukončená. Dňa 29. 9. 2016 bol podpísaný protokol o odovzdaní a prevzatí stavebných prác vykonaných na objekte. Hlavné mesto SR Bratislava prevzalo investíciu v sume 140 819,92 Eur vloženú do rekonštrukcie a táto investícia sa bude postupne započítavať s nájomným.

### **4) Vladimír Ambrož a Richard Guldan**

Číslo zmluvy: . 078300840500

Meno nájomcu: Vladimír Ambrož a Richard Guldan

IČO nájomcu: 40223698, 14137160

Dátum uzatvorenia zmluvy: 03. 03. 2005

Doba nájmu: od 03. 03. 2005 – 03. 03. 2010

Predmet zmluvy: nebytový priestor na Jasovskej ul. o výmere 284,50 m<sup>2</sup> za účelom prevádzkovania pohostinstva a internet café.

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Vladimír Ambrož a Richard Guldan (OLP 218/14) – v konaní č. 26Cb/109/2015 bol vynesovaný rozsudok dňa 04 05 2016, voči ktorému sa žalovaný odvolal podaním zo dňa 17.06.2016, dňa 12.08.2016 bolo podané vyjadrenie k odvolaniu žalovaného, v ktorom hlavné mesto SR

Bratislava žiada odvolací súd, aby potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne a procesne správny.

## **5) SYNAPHEA a.s.**

Číslo zmluvy: 07 83 0941 07 00

Meno nájomcu: SYNAPHEA a.s.

IČO nájomcu: 36810584

Dátum uzatvorenia zmluvy: 14. 11. 2007

Doba nájmu: od 14. 11. 2007 – 14. 10. 2017

Predmet zmluvy: pozemky a stavby na Medenej ul. a Vajanského nábreží (Grössling) za účelom predmet nájmu zrekonštruovať, technicky zhodnotiť a užívať ako polyfunkčný objekt s pôvodnou kúpeľnou funkciou s poskytovaním privátnych zdravotných služieb (napr. masáže), na ubytovacie účely na prechodné ubytovanie v rámci hotelových a obchodných služieb, reštauračné účely, kaviareň, predajne, kancelárie a administratívne priestory, prevádzky drobných služieb ako napr. kaderníctvo, pedikúra, manikúra, fitnesscentrum, zmenáreň, garáže.

### *Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Dňa 29. 11. 2016 spoločnosť SYNAPHEA a.s. doručila hlavnému mestu SR Bratislava Odstúpenie od zmluvy zo dňa 29. 11. 2016 z dôvodu nedostatku poskytnutej súčinnosti vzhľadom na účel Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0941 07 00, čo podľa názoru nájomcu predstavovalo podstatné porušenie povinností prenajímateľa. Následne Magistrát hlavného mesta SR Bratislava listom zo dňa 12. 12. 2016 oznámil spoločnosti SYNAPHEA a.s., že list, ktorým „odstupuje“ od zmluvy o nájme nebytového priestoru považuje za bezpredmetný a to s ohľadom na podanie zo dňa 20. 5. 2013, ktorým hlavné mesto vypovedalo Zmluvu o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0941 07 00 zo dňa 14. 11. 2007, nakoľko nájomca - spoločnosť SYNAPHEA, a.s. nespĺnila podmienky zmluvy – nebolo vydané územné rozhodnutie v lehote 36 mesiacov od podpísania zmluvy a nebolo vydané stavebné povolenie do 54 mesiacov od podpísania zmluvy. Výpovedná lehota bola 3-mesačná a začala plynúť 1. 6. 2013. Spoločnosť SYNAPHEA, a.s. nebola oprávnená odstúpiť od zmluvy aj vzhľadom na to, že v zmluve o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0941 07 00 neboli upravené dôvody odstúpenia od zmluvy. Predmetným listom bola spoločnosť SYNAPHEA, a.s. zároveň vyzvaná, aby predmetný nebytový priestor odovzdala do 15 dní od prevzatia tohto vyjadrenia.

Spoločnosť SYNAPHEA, a.s. odovzdala predmet nájmu - pozemky a stavby na Medenej ul. a Vajanského nábreží (Grössling), ktoré mala v nájme na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0941 07 00 zo dňa 14. 11. 2007. K odovzdaniu predmetu nájmu hlavnému mestu ako prenajímateľovi došlo dňa 27. 02. 2017 a k tomuto dňu bol ukončený predpis úhrady za užívanie predmetnej nehnuteľnosti bez právneho dôvodu.

### *Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Legislatívno-právne oddelenie eviduje vo vzťahu k spoločnosti SYNAPHEA, a.s. dva súdne spory a jednu prebiehajúcu exekúciu. Jedným zo súdnych sporov je o vypratanie a druhý je o určenie neplatnosti výpovede, kde žalobcom je spoločnosť SYNAPHEA, a.s. Súdny spor o vypratanie je prerušený do právoplatného skončenia sporu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu. V súdnom spore o určenie neplatnosti výpovede sa konalo naposledy pojednávanie

dňa 02. 05. 2017, ktoré bolo odročené na 28. 09. 2017, a to z dôvodu, že právny zástupca žalobcu požiadal o poskytnutie lehoty na predloženie návrhov na doplnenie dokazovania. Spoločnosť SYNAPHEA, a.s. v tomto spore spoločnosť SYNAPHEA, a.s., ako žalobca vystupuje neaktívne, neustále žiadala pojednávania odročiť, navyše sama medzičasom vstúpila do konania o zrušenie bez likvidácie, čomu hlavné mesto SR Bratislava zabránilo včasným podaním návrhu na prerušenie tohto konania a to tým, že preukázalo, že disponuje nevysporiadanou pohľadávkou voči spoločnosti SYNAPHEA, a.s.. O tejto skutočnosti hlavné mesto SR Bratislava upovedomilo konajúci súd.

Na poslednom pojednávaní v súdnom spore o určenie neplatnosti výpovede vyslovil súd predbežný právny názor a to, že na základe doteraz predložených listinných dôkazov, skutočnosti, že medzičasom bola nehnuteľnosť hl. mestu odovzdaná, prebiehajúce konanie o zrušenie spoločnosti, považuje žalobu za nedôvodnú.

Nakoľko medzičasom došlo k odovzdaniu predmetu nájmu, bude možné vziať späť žalobný návrh na vypratanie nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o prebiehajúcu exekúciu, táto je zatiaľ bezúspešná, spoločnosť SYNAPHEA, a.s. nedisponuje žiadnym relevantným majetkom, ktorým by bolo možné uspokojiť pohľadávku hlavného mesta SR Bratislavy.

## **8) MINOKA s.r.o**

Číslo zmluvy: 08 83 0931 04 00

Meno nájomcu: MINOKA s.r.o

IČO nájomcu: 31 319 416

Dátum uzatvorenia zmluvy: 06. 12. 2004

Doba nájmu: na neurčito

Predmet nájmu: pozemky o výmere 2 485 m<sup>2</sup> na Černyševského ul. v Petržalke za účelom dostavby parkovísk, komunikácie, chodníka k lávke, vstupov do objektu a prevádzok v objekte a sadových úprav k stavbe „Polyfunkčný objekt spoločnosti MINOKA“.

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Dňa 09. 09. 2013 Okresný súd Pezinok rozhodol Rozsudkom sp.zn: 36Cb/72/2012-221 tak, že návrh navrhovateľa na zaplatenie peňažnej sumy 95 272,20 Eur s prísl. zamietá, vzájomný návrh odporcu na zaplatenie sumy 79 393,50 Eur s príslušenstvom zamietol. Hlavné mesto SR Bratislava podalo voči rozsudku odvolanie dňa 26. 08. 2014 nakoľko je názoru, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu v Pezinku č. k. 36Cb/72/2012-221 zo dňa 09. 09. 2013 v napadnutej vyhovujúcej časti a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania zrušuje a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

## **12) NADÁCIA TECHNIK**

Číslo zmluvy: 07 83 1847 02 00,

NADÁCIA TECHNIK, Panenská ul. č. 27, 811 03 Bratislava

IČO 30778042

Uzatvorená 05. 12. 2002

Doba nájmu: od 01. 12. 2002 do 31. 12. 2008

Predmet: nebytové priestory na Mýtnej ul. č. 3, na kancelárie, spoločenské a reprezentačné účely.

Nájomné bolo stanovené vo výške 293 936,00 Sk ročne.

### *Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Sekciou správy nehnuteľností boli dňa 08. 07. 2016 predpisy s variabilným symbolom: 783184702 stornované. Následne oddelenie účtovníctva a pohľadávok dňa 15. 07. 2016 započítalo storno predpisu s pôvodne vystavenými predpismi. Odpis v zmysle uznesenia č.146/2011 bol vykonaný v IS NORIS dokladom č.ODP1600062. Oddelenie účtovníctva a pohľadávok oznámilo dňa 27. 03. 2017 oddeleniu nájmov majetku, že hlavné mesto SR Bratislava voči uvedenej spoločnosti k dátumu 24. 03. 2017 neeviduje žiadne neuhradené nedaňové pohľadávky.

### **13) INTER-REAL, s.r.o.**

Číslo zmluvy: 07 83 0721 98 00, INTER-REAL, s.r.o., Ventúrska 6. 811 01 Bratislava  
IČO 35737671

Uzatvorená 14. 12. 1998

Doba nájmu: od 01. 11. 1998 do 30. 09. 2003

Predmet: nebytové priestory v objekte na Ventúrskej 4, na reštauračné účely.

### *Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

INTER – REAL, s.r.o. – číslo konania: 25Cb/107/2008, o zapl. 59.010,77 € sprísl., rozsudok Okresného súdu Bratislava I I zo dňa 27. 03. 2015, odvolanie oboch strán.

INTER – REAL, s.r.o. – č. k. 25Cb/107/2008, o zapl. 59 010,77 Eur s prísl.

Žaloba bola na Okresný súd Bratislava I podaná dňa 8. 1. 2008 z titulu nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na preddavkoch za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a nedoplatku na vyúčtovaní služieb za rok 2004, 2005 a 2006 spolu s príslušenstvom.

Okresný súd Bratislava I vydal dňa 21. 08. 2009 Platobný rozkaz č. k. 25Cb/107/2008-57 v zmysle nášho žalobného návrhu. Žalovaný podal voči platobnému rozkazu odpor. Platobný rozkaz bol zrušený a bolo nariadené pojednávanie vo veci.

Dňa 27. 03. 2005 bol Okresným súdom Bratislava I v predmetnej veci vynesovaný rozsudok. Voči rozsudku podali obe sporové strany odvolanie. Hlavné mesto SR Bratislava sa odvolalo v časti výroku, ktorým súd žalobný návrh zamietol v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty. K podanému odvolaniu žalovanému hlavné mesto zaslalo súdu vyjadrenie.

Odvolací súd o podanom odvolaní doposiaľ nerozhodol.

Súdny spor o vypratanie nehnuteľnosti je aktuálne vedený pred Krajským súdom v Bratislave a to po podaní odvolania zo strany spoločnosti INTER-REAL, s.r.o. Poverený zamestnanec priebežne žiada súd o rozhodnutie veci, zatiaľ bezúspešne. Ďalej boli podané dva žalobné návrhy zo strany Sekcie právnych činností a to: - o zaplatenie 33 401,39 Eur s príslušenstvom (návrh podaný v priebehu apríla 2016 – doteraz nerozhodnuté, ani sa vo veci nekonalo pojednávanie) a o určenie neplatnosti dodatkov k nájomnej zmluve (návrh podaný v priebehu apríla 2016 – doteraz nerozhodnuté, ani sa vo veci nekonalo pojednávanie, zaslané však vyjadrenie právneho zástupcu spoločnosti INTER-REAL, s.r.o.) V trestnom konaní proti bývalej konateľke spoločnosti INTER-REAL, s.r.o. – Marcelle Hodasovej, táto bola oslobodená spod obžaloby. Aktuálne vo veci prebieha odvolacie konanie na základe

podaného odvolania Okresnej prokuratúry v Bratislave, pričom hlavné mesto SR Bratislava sa k podanému odvolaniu na základe výzvy Okresného súdu Bratislava I bude vyjadrovať.

#### **15) Ernest Kovács – BUFET ISTRIA**

Číslo zmluvy: 07 83 000 09 00

Istrijská 77, 841 07 Bratislava

Uzatvorená - nebola podpísaná

Doba nájmu:

Predmet: nebytové priestory na Slovanskom nábreží v Devíne – prevádzkovanie bufetu.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Dobropis za prenájom nebytových priestorov bol doriešený. Oddelenie účtovníctva a pohľadávok oznámilo dňa 27. 03. 2017 oddeleniu nájmov majetku, že hlavné mesto SR Bratislava voči nájomcovi Ernest Kovács - BUFET ISTRIA, ICO: 34 859 128 k dátumu 24. 3. 2017 neeviduje žiadne neuhradené nedaňové pohľadávky.

#### **16) Združenie správy námestia**

Číslo zmluvy: 08 88 0998 11 00, Združenie správy námestia, Pribinova 10, 811 09 Bratislava  
IČO: 45737215

Uzatvorená 08. 12. 2011

Doba nájmu: od 08. 12. 2011 do 8. 12. 2031

Predmet: pozemky, na ktorých je vybudovaná Promenáda Eurovea a Námestie Eurovea.

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Hlavné mesto SR Bratislava ako člen Združenia správy námestia oznámilo listom zo dňa 06. 04. 2017 Správnej rade združenia, že Oznámenie o vzdaní sa funkcie člena správnej rady združenia, ktoré zaslal správnej rade zástupca hlavného mesta SR Bratislavy Mgr. Martin Katriak dňa 15. 02. 2017, je potrebné považovať za bezpredmetné s tým, že Mgr. Martin Katriak naďalej zostáva členom Správnej rady Združenia správy námestia, a to až do riadneho uplynutia jeho funkčného obdobia podľa čl. 8 ods. 1 Stanov záujmového združenia právnických osôb „Združenie správy námestia.“

#### **17) BigBoard Slovensko, spol. s.r.o.**

Číslo zmluvy: 08 940944600

IČO 31622518

Uzatvorená 20. 11. 2006

Doba nájmu: doba určitá, 4 roky a 11 mesiacov odo dňa uzavretia, na základe dodatku č. 3 je zmluva platná do 20. 11. 2016. V prípade, že túto zmluvu žiadna strana neporuší podstatným spôsobom, automaticky sa predĺži o ďalšie štyri roky a 11 mesiacov.

Predmet: prenájom pozemkov za účelom umiestnenia reklamných zariadení typu bigboard o výmere 8 m<sup>2</sup> pre každý z 30 kusov stojanov.



### *Vyjadrenie oddelenia nájomov majetku:*

Evidovanú pohľadávku vo výške 3 845,66 Eur rieši oddelenie nájomov majetku v súčinnosti s nájomcom spoločnosťou BigBoard Slovensko, spol. s.r.o. Po doriešení sporných otázok týkajúcich sa vzniku pohľadávky oddelenie nájomov majetku prípadne upraví predpis nájomného.

### **19) TESAKO s.r.o.**

Číslo zmluvy: 038808610600

IČO 36650901

Uzatvorená 26. 10. 2006

Zámenná zmluva

Predmet: zámena pozemkov – katastrálne územie Nové Mesto.

### *Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov*

Dňa 9. 10. 2013 bola od spoločnosti TESAKO a.s., IČO 36650901, doručená hlavnému mestu SR Bratislave výzva na úhradu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov reg. „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 15132/10,11,12, k. ú. Nové Mesto, zapísaných na LV č. 5083 vo vlastníctve spoločnosti TESAKO, a.s. Podľa uskutočneného majetkovoprávneho šetrenia sa na pozemkoch parc. č. 15132/10,11 k. ú. Nové Mesto nachádza stavba so súp. č. 3502 – telocvičňa (špeciálna telocvičňa pre gymnastiku) vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zapísaná na LV č. 2382. Hlavné mesto SR Bratislava protokolom č. 28/96 zo dňa 19. 11. 1996 zverilo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto stavbu špeciálnej telocvične pre gymnastiku so súp. č. 3502.

Oddelenie majetkových vzťahov vyzvalo listom zo dňa 24. 02. 2015 správcu na zaujatie stanoviska k predmetnej veci. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto listom zo dňa 06. 03. 2015 oznámila, že dané pozemky sú užívané nájomcom AŠK INTER Bratislava Zmluvou č. 107/1997. Dodatkom č. 1 zo dňa 10. 12. 2008 k Zmluve č. 107/1997 bola predĺžená doba nájmu do 31. 08. 2021. Zároveň správca uviedol, že pozemok parc. č. 15132/12 k. ú. Nové Mesto nemôže tvoriť súčasť stavby telocvične, a že tento tvorí súčasť pozemkov parc. č. 15132/10, 11 k. ú. Nové Mesto.

Listom zo dňa 24. 02. 2015 Oddelenie majetkových vzťahov žiadalo aj o vyjadrenie, či stavby tenistových kurtov vybudované na časti pozemku parc. č. 15130/10 k. ú. Nové Mesto tvoria súčasť stavby telocvične, príp. sú využívané pre účely telocvične. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto túto otázku postúpila stavebnému úradu na preverenie. Stanovisko príslušného stavebného úradu doposiaľ nebolo predložené.

Dňa 25. 04. 2016 bolo hlavnému mestu SR Bratislave predložené na vedomie podanie spoločnosti TESAKO a.s. adresované spoločnosti INTER SC, spol. s.r.o. týkajúce sa usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom parc. č. 15130/10,24,27, 15138/15,16, 15140/5,13,46,47 a 23013/10 k. ú. Nové Mesto.

### **20) Jarmila Martináková**

Predmet nájmu: NP v dvornej časti objektu na Ventúrskej 4 v podkroví, rozloha cca. 60 m<sup>2</sup> na zriadenie ateliéru

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Nebytový priestor bol odovzdaný dňa 11. 01. 2016 (nájomca zomrel).

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Pohľadávka voči dlžníčke bola uplatnená v dedičskom konaní a bola v celom rozsahu popretá jedinou oprávnenou dedičkou. Následne bola táto pohľadávka uplatnená práve u jedinej dedičky, zatiaľ bezúspešne (predžalobnou výzvou). Pripravuje sa žalobný návrh.

**21) HOREST, s.r.o.**

Číslo zmluvy: 3/1997

IČO 357356660

Uzatvorená: 02. 01. 1998

Doba nájmu: 02. 01. 1998 do 31. 12. 2018

Predmet: nebytové priestory v budove na Uránovej ul. č. 2.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 24. 05. 2017 bude predložený návrh na schválenie dohody o skončení nájmu s vyplatením sumy 100 000,00 Eur nájomcovi s podmienkami:

1. spoločnosť HOREST, spol. s r.o. so sídlom v Bratislave, IČO 35735660, odovzdá Hlavnému mestu SR Bratislava predmet nájmu do 15 dní od skončenia nájmu,
2. spoločnosti HOREST, spol. s r.o. so sídlom v Bratislave, IČO 35735660, bude do 15 dní od odovzdania predmetu nájmu za predčasné skončenie nájmu vyplatená suma 100 000,00 Eur,
3. dohoda bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Pre informáciu uvádzame, že pôvodne bol pripravený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 30. 03. 2017 a dňa 26. 04. 2017.

**22) Národný futbalový štadión, a.s.**

Číslo zmluvy: 08 83 1084 07 00

IČO 36664197

Uzatvorená: 12. 02. 2008

Doba nájmu: od podpisu zmluvy na 50 rokov

Predmet: prenájom pozemkov v Bratislave, katastrálne územie Nové Mesto.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Podaním zo dňa 21. 02. 2017 Národný futbalový štadión, a.s. validoval žiadosť zo dňa 04. 01. 2016 v zmysle žiadosti sekcie správy nehnuteľností zo dňa 30. 01. 2017.

Podaním zo dňa 21. 02. 2017 Tehelné, a.s. validoval žiadosť zo dňa 04. 01. 2016 v zmysle žiadosti sekcie správy nehnuteľností zo dňa 30. 01. 2017.

### **23) TEHELNÉ POLE, a.s.**

Číslo zmluvy: 18 83 0137 09 00

IČO 36 361 666

Uzatvorená: 16. 03. 2009

Doba nájmu: od podpisu zmluvy na 50 rokov

Predmet: prenájom pozemkov v Bratislave, katastrálne územie Nové Mesto, Trnavská ul., spolu o výmere 3 062,5 m<sup>2</sup>.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Na základe obhliadky vykonanej dňa 29. 03. 2017 bolo zistené, že na dotknutých pozemkoch sa zatiaľ nevykonávajú žiadne práce, ktorými by sa realizoval účel nájmu Zmluvy o nájme č. 18-83-0137-09-00, areál je oplotený a uzamknutý, vo väčšine ide o trávnatú plochu, ktorá je udržiavaná a nie je využívaná na žiadne podnikateľské účely.

### **24) GRAND HOUSE, s.r.o.**

Číslo zmluvy: 08 83 0138 09 00

IČO 36 790 893

Uzatvorená: 11. 03. 2009

Doba nájmu: od 11. 02. 2009 na dobu neurčitú

Predmet: prenájom pozemkov o výmere 5 553 m<sup>2</sup> na Záhradníckej ulici pod stavbami, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu.

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

GRAND HOUSE, s.r.o. – So spoločnosťou bola podpísaná dohoda o uznaní záväzku a jeho zaplatení dňa 20. 04. 2012 (147 175,95 Eur). Spoločnosť je v likvidácii - pohľadávka bola prihlásená do likvidácie listom zo dňa 06. 02. 2013.

GRAND HOUSE v likvidácii – č. k. 26Cb/190/2013, OS BA I – o urč. neplatnosti Dohody o uznaní záväzku zo dňa 20. 04. 2012

V predmetnej veci nám bolo z Okresného súdu Bratislava I doručené len Uznesenie č. k. 26Cb/190/2013 – 97, ktorým súd prerušuje konanie v predmetnej veci, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I, pod sp. zn. 30Cb/189/2013.

GRAND HOUSE v likvidácii – 27Cb/203/2013, OS BA I – o vystavenie daň. dokladov a zapl. nájomného a sankcií

V predmetnej veci nám bolo z Okresného súdu Bratislava I doručené len Uznesenie č. k. 27Cb/203/2013 – 90, ktorým súd konanie vedené pod sp. zn. 27Cb/203/2013 prerušuje až do právoplatného skončenia konaní vo veciach vedených na OS Bratislava I, pod sp. zn. 26Cb/190/2013 a sp. zn. 30Cb/189/2013.

## **27) Nebytové priestory na Sedlárskej ul. 2 a 4**

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Oddelenie správy nehnuteľností spracovalo materiál, ktorého predmetom bola informácia o stave riešenia objektu na Sedlárskej ulici a možnosti jeho využitia, materiál bol dňa 17. 03. 2014 predložený ako informácia do operatívnej porady primátora.

Nájomca nebytových priestorov na Sedlárskej 4 Stovin s.r.o. listom zo dňa 27. 02. 2017 požiadal o výpoveď nájmu. Výpovedná lehota uplynie 01.06.2017. Na voľný nebytový priestor oddelenie nájmov majetku pripraví návrh podmienok obchodnej verejnej súťaže na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava.

## **29) Laguna, v.o.s.**

Číslo zmluvy: 078307820300

Meno (názov) prenajímateľa: Lagúna, v.o.s.

IČO prenajímateľa: 31353461

Dátum uzatvorenia zmluvy: 03. 11. 2003

Doba nájmu: na dobu neurčitú

Predmet zmluvy: nájom nehnuteľností.

*Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:*

Hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ odstúpilo od nájomnej zmluvy listom zo dňa 17. 05. 2013. Dňa 22. 07. 2013 nájomca odovzdal priestory a kľúče od prevádzky a dňa 26. 07. 2013 došlo k vyprataniu nebytových priestorov. K tomuto dátumu bol ukončený aj predpis nájomného.

*Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Oddelenie legislatívno-právne eviduje nasledovné spisy:

OLP 272/08: vo veci bola podaná exekúcia (Platobný rozkaz Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 31Rob/165/2011 )

- istina vo výške 2 879,39 Eur (sankcie z omeškania vyčíslené v zmysle zmluvy za 3. a 4. Q. 2008),
- trovy konania vo výške 172,50 Eur,
- 16,50 Eur súdny poplatok zaplatený pri podaní návrhu na exekúciu
- trovy exekúcie.

OLP 41/11: vo veci bola podaná exekúcia (Platobný rozkaz Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 30Rob/25/2012)

- istina vo výške 3 013,- Eur (sankcie z omeškania vyčíslené v zmysle zmluvy za rok 2009),
- trovy konania vo výške 180,50 Eur,
- 16,50 Eur ako súdny poplatok zaplatený pri podaní návrhu na exekúciu,
- trovy exekúcie.

OLP 105/12: vo veci bola podaná exekúcia (Rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp.zn. 35Cb 86/2013 )

- istina 59.602,99 Eur spolu s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou, (nájomné za obdobie časť 1.Q. 2010, 2.Q.2010 – 3.Q.2012, skutočné náklady za rok 2010, a skutočné náklady za rok 2011)
- trovy konania vo výške 5 007,50 Eur
- 16,50 Eur ako súdny poplatok zaplatený pri podaní návrhu na exekúciu,
- trovy exekúcie.

OLP 152/16: podaný žalobný návrh na Okresný súd Bratislava I dňa 31. 08. 2016

- žalovaná je istina 19 830,18 Eur s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou (nájomné za obdobie do 04. 06. 2013, bezdôvodné obohatenie za obdobie od 05. 06. 2013 – 26. 07. 2013, skutočné náklady za rok 2012).
- k 11. 04. 2017 nebolo vytýčené pojednávanie vo veci.

Vzhľadom na preverovanie majetku v exekúciách uvádzame, že počas vyššie uvedených exekúcií bolo zistené, že tak spoločnosť Laguna, v.o.s. ako aj jej spoločník s trvalým pobytom v SR (druhý spoločník má trvalý pobyt v Macedónsku) nie je vlastníkom nehnuteľností, nie je vlastníkom motorového vozidla, konateľ je na adrese neznámy, na účte v banke nie sú finančné prostriedky.

### **30) PhDr. Gabriela Spišáková -Majster Papier**

Číslo zmluvy: 078300120900

Meno (názov) nájomcu: PhDr. Gabriela Spišáková – Majster Papier

IČO nájomcu: 33768897 (zapísaná v Živnostenskom registri)

Dátum uzatvorenia zmluvy: 30. 04. 2009

Doba nájmu: neurčito

Predmet zmluvy: nájom nehnuteľností.

#### *Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Listom zo dňa 03. 03. 2016 bola pani Spišáková vyzvaná (v súlade s podkladmi zo sekcie financií) na zaplatenie nedoplatku na nájmomnom a službách za obdobie do 29. 02. 2016 vo výške 17 741,20 Eur. Na základe tejto výzvy uhradila pani Spišáková v mesiacoch 03 - 04/2016 celkovo sumu 10 960,45 Eur. Zvyšok dlžnej sumy neuznala a tvrdila (na osobnom stretnutí predložila aj výpisy z účtov), že má zvyšok dlžnej sumy uhradený.

Po preverení úhrad nahodených vo finančnom systéme NORIS a taktiež aj bankových výpisov pani Spišákovovej boli listami z dní 12. 05. 2016, 30. 06. 2016 a 19. 08. 2016 zaslané na Sekciu financií žiadosti o preverenie skutočností (vzniknutých nezrovnalostí ) a o zaslanie podkladov na vymáhanie. Listom zo dňa 29. 09. 2016 sekcia financií zaslala sekcii právnych činností Oznamenie o pohľadávkach, v súlade s ktorým k dátumu 29. 09. 2016 dlhovala pani Spišáková hlavnému mestu už len sumu 334,45 Eur, čo predstavuje nedoplatok na nájmomnom za 05/2013. Sekcia právnych činností oznámila sekcii financií listami z dní 12. 05. 2016, 30. 06. 2016 a 19. 08. 2016 (podrobne rozpísali všetky úhrady), že pani Spišáková má rok 2013 uhradený. Pani Spišáková to preukázala bankovými výpismi, v poznámkach pri platbách uvedené aj účely platieb. Listom zo dňa 02. 03. 2017 sekcia právnych činností zaslala na sekciu financií žiadosť o preverenie vyššie uvedených skutočností a o oznámenie

skutočnej výšky nedoplatku (spolu s podrobnou špecifikáciou), ktorý žiada sekcia financií vymáhať.

### **C/ Kontrola doriešenia zmluvnoprávných vzťahov u vybraných zmlúv vrátane postupu hlavného mesta pri riešení žiadostí o vysporiadanie spoluvlastníctva a predkupného práva a ďalších záväzkových vzťahov.**

#### **1/ Heydukova 19 – uplatnenie predkupného práva**

##### *Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:*

Zámer spoluvlastníka bytového domu na ulici Heydukova 19, Andrása Fehéra o odpredaj svojho podielu 1/3 sa hlavné mesto SR Bratislava dozvedelo dňa 30. 11. 2015 prostredníctvom fotokópie ponuky prijatej od mestskej časti Bratislava-Staré mesto. Uvedená ponuka neobsahovala všetky potrebné náležitosti k tomu, aby mohla byť hodnotená ako kvalifikovaná a úplná. Až po následnej žiadosti o doplnenie ponuky bol hlavnému mestu SR Bratislava doručený originál ponuky so všetkými potrebnými náležitosťami dňa 07. 01. 2016. Tento deň bol dňom od kedy mohla začať plynúť zákonom stanovená dvojmesačná lehota. Na skutočnosť, že ponuku na uplatnenie predkupného práva advokátska kancelária Dvořák Hager Partners, s.r.o. podala na nesprávnu podateľňu (Miestneho úradu Mestská časť Bratislava-Staré mesto), bola advokátska kancelária listom zo dňa 08. 01. 2016, doručeným 11. 01. 2016 upozornená. Zároveň hlavné mesto SR Bratislava požiadalo o predloženie originálu, resp. overenej fotokópie plnej moci udelenej advokátskej kancelárii.

Hlavné mesto SR Bratislava v danej veci po prijatí ponuky na uplatnenie predkupného práva začalo bezodkladne konať, čoho dôkazom je fakt, že ponuka bola predmetom rokovania najbližšieho zasadnutia mestského zastupiteľstva, dňa 04. 02. 2016. Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 390/20016 bolo schválené uplatnenie predkupného práva. Následne hlavné mesto SR Bratislava upovedomilo dňa 10. 02. 2016 advokátsku kanceláriu o uplatnení predkupného práva. Súčasťou oznámenia bola aj kúpna zmluva, kde bolo treba doplniť údaje týkajúce sa peňažného ústavu a čísla účtu, na ktorý majú byť finančné prostriedky poukázané.

Napriek uvedeným skutočnostiam spoluvlastník bytového domu, p. András Fehér, dňa 03. 02. 2016 svoj podiel previedol v prospech tretej osoby.

Dňa 26. 01. 2017 bol podaný žalobný návrh na určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči pôvodnému vlastníkovi, ako aj súčasnému. Zaregistrovaný je pod spisovou značkou 14C/2/2017 Termín pojednávania nebol vytýčený.

Postup zodpovedných zamestnancov pri uplatnení predkupného práva vzhľadom na časovú chronológiu jednotlivých úkonov možno hodnotiť za správny. K prevodu podielu nehnuteľnosti došlo napriek tomu, že predkladateľ ponuky bol riadne a včas informovaný o skutočnostiach, ktoré určovali lehotu na uplatnenie predkupného práva. K rozhodnutiu o uplatnení predkupného práva došlo v zákonnej lehote, o čom bol včas informovaný aj p. András Fehér, vtedajší spoluvlastník nehnuteľnosti. K samotnému prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobou nedošlo nečinnosťou, resp. nesprávnym konaním zodpovedných zamestnancov, ale z dôvodu nedodržania platnej legislatívy zo strany spoluvlastníka.

V záujme zabránenia možnosti opakovania sa podobných prípadov, oddelenie majetkových vzťahov vypracuje oznámenie pre mestské časti, aby v prípadoch keď obdržia ponuku na uplatnenie predkupného práva adresovanú hlavnému mestu SR Bratislava, takúto ponuku

vrátili späť odosielateľovi s oznámením, že v predmetnej veci mestská časť nie je oprávnená konať, nakoľko nie je podielovým vlastníkom nehnuteľnosti.

**2/ LUKOIL Slovakia s.r.o.,**

2.1/ Kúpna zmluva č. 049500039800

Kupujúci: CONOCO JET RETAIL DEVELOPMENT, spol. s r.o., Karpatská 8, 811 05 Bratislava, IČO: 35686995

*Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:*

**Vzťah k pozemku s parcelným číslom 21714/10**, výmera 1286 m<sup>2</sup>, k. ú. Bratislava – Staré Mesto na ulici Šancová.

Predmetný pozemok hlavné mesto SR Bratislava /predávajúci/ odpredalo spoločnosti CONOCO – JET RETAIL DEVELOPMENT, s.r.o., IČO 35686995 /kupujúci/, Kúpnu zmluvou o prevode nehnuteľnosti č. 049500039800, podpísanou dňa 22. 12. 1997.

Ustanovenie článku č.8 „OSOBITNÉ USTANOVENIA O POVINNOSTI KUPUJÚCEHO“, tejto zmluvy znie nasledovne:

- 1. V prípade, že sa kupujúci rozhodne nehnuteľnosť predať, je povinný ju ponúknuť najprv na odkúpenie hlavnému mestu SR Bratislave (predkupné právo mesta), a to za pôvodnú cenu, t. j. cenu uvedenú v čl. 3 ods. 1 tejto zmluvy. Predkupné právo mesta sa bude realizovať tak, že Conoco pošle písomné oznámenie hlavnému mestu SR Bratislave o svojom zámere nehnuteľnosť predať. Pokiaľ sa hlavné mesto SR Bratislava do 60 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia nevyjadrí, jeho predkupné právo zaniká a kupujúci je oprávnený ponúknuť, resp. predať nehnuteľnosť tretej osobe.*
- 2. Toto predkupné právo mesta trvá až do vydania rozhodnutia o kolaudácii novopostaveného objektu/objektov. Pokiaľ bude s nehnuteľnosťou, resp. s pozemkom prevádzaná taktiež stavba, určí Conoco cenu stavby na základe v tom čase platnej trhovej hodnoty porovnateľného objektu.*

V ustanoveniach článkov zmluvy týkajúcich sa predkupného práva nie je jasne definované, že sa jedná o vecné právo. Z toho vyplýva, že v prípade neuplatnenia v lehote určenej v ustanovení zmluvy v článku č.8, ods. 1 opcia uplatnenia predkupného práva definitívne zaniká. Napriek tomu ods. 2 určuje dobu platnosti predkupného práva do vydania rozhodnutia o kolaudácii novopostaveného objektu /objektov/, čiže mohlo by sa to chápať ako zachovanie predkupného práva aj voči právnomu nástupcovi spoločnosti Conoco, až kým sa novopostavený objekt neskolauduje.

Samotné určenie zániku predkupného práva vo dvoch za sebou nasledujúcich vetách ods. 2 si navzájom rozporuje. V prvej vete je lehota platnosti predkupného práva stanovená vydaním rozhodnutia o kolaudácii objektu/objektov, avšak druhá veta pripúšťa možnosť odkúpenia nehnuteľnosti z titulu uplatnenia predkupného práva aj so stavbou, teda aj po kolaudácii objektu/objektov.

Nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti prebehlo riadne v súlade s Kúpnu zmluvou a vkladom do katastra nehnuteľností, avšak predkupné právo do katastra nehnuteľností nebolo toho času zapísané.

Ustanovenie §603, ods. 2, Občianskeho zákonníka jasne definuje nadobudnutie predkupného práva „...predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.“, teda kým nedôjde ku vkladu, zatiaľ nedôjde ani k nadobudnutiu predkupného práva.

V súlade s platnou právnou úpravou sa k nadobudnutiu vlastníckych a iných vecných práv (napr. predkupné právo) k nehnuteľnostiam vyžadujú dva úkony. Prvým je uzavretie právneho úkonu medzi účastníkmi konania (zmluva), ktorý predstavuje tzv. titul nadobudnutia podľa hmotného práva. Ďalším úkonom je rozhodnutie správy katastra (o vklade zápisu predkupného práva), ako správneho orgánu v podľa zákona č. 162/1995 Z.z. tzv. Katastrálny zákon.

Návrh na vklad vlastníckeho práva, ako aj iných práv do katastra je možné podať v časovo neobmedzenej lehote odo dňa, kedy bola zmluva uzatvorená. Je však potrebné uvedomiť si, že čím bude väčší časový odstup medzi uzatvorením právneho úkonu a podaním návrhu na vklad, tým je väčšia pravdepodobnosť, že v dôsledku zmien zápisov v katastri nebude možné vydať rozhodnutie o povolení vkladu katastra.

V minulosti bola rozhodovacia prax slovenských súdov týkajúca sa vzťahu rozhodnutia správneho orgánu o povolení vkladu a účinnosti zmluvy nejednotná. Vo viacerých prípadoch sa v rámci správneho súdnictva akceptovalo zamietnutie návrhu na vklad z dôvodu, že návrh na vklad bol podaný po uplynutí lehoty troch rokov od uzatvorenia zmluvy, vychádzajúc z právneho názoru, že rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu je rozhodnutím, s ktorým sa spája účinnosť zmluvy (Rozhodnutie Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 9 Co 23/2008), teda má sa za to že lehota podania návrhu na vklad vychádza z ustanovenia §47, ods. 1 a 2, Občianskeho zákonníka, ktoré znie nasledovne:

„(1) Ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

(2) Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. „

Vzhľadom na skutočnosť, že k podpisu zmluvy došlo v roku 1997 a v lehote nasledujúcich 3 rokov sa neuskutočnil zápis predkupného práva do katastra nehnuteľností, môže v súčasnej dobe žiadosť kataster odmietnuť, resp. následne súd vo veci určenia či právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, rozhodnúť v neprospech mesta.

2.2/ Kúpna zmluva č. 601003998

Kupujúci: CONOCO JET RETAIL DEVELOPMENT, spol. s r.o., Karpatská 8, 811 05 Bratislava, IČO: 35686995

*Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:*

**Vzťah k pozemkom s parcelným číslom 7347/18, výmera 1100 m<sup>2</sup>, 7347/19, výmera 469 m<sup>2</sup>, 7347/20, výmera 121 m<sup>2</sup> k. ú. Bratislava – Staré Mesto**

Predmetné pozemky hlavné mesto SR Bratislava /predávajúci/ odpredalo spoločnosti CONOCO – JET RETAIL DEVELOPMENT, s.r.o., IČO 35686995 /kupujúci/, Kúpnu zmluvou č. 601003998, podpísanou dňa 05. 01. 1999, resp. dodatkom č.1 ku kúpnej zmluve podpísaného dňa 31. 05. 2001.

Ustanovenie článku č.5, tejto zmluvy znie nasledovne:

1. *Nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 ods. 2 sa predávajú kupujúcemu s výhradou predkupného práva podľa § 602-606 Občianskeho zákonníka v prospech hlavného mesta SR Bratislavy.*



2. *Predkupné právo podľa ods. 1 sa zapisuje v katastri nehnuteľností ako vecné právo na liste vlastníctva v časti C-ťarchy.*
3. *Kúpnu cenou pri uplatnení predkupného práva nemôže byť cena vyššia ako cena zistená podľa predpisov o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov, platných v čase realizácie predkupného práva, nie však nižšia, než je cena dohodnutá v tejto kúpnej zmluve.*

V tejto zmluve v článku č.5, ods. 2 je jasne definované že sa jedná o vecné právo, teda pôsobiace in rem, opierajúc o §603, ods. 2, Občianskeho zákonníka, ktorého znenie je nasledovné:

*„Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.“*

V tomto prípade došlo k zápisu predkupného práva do katastra nehnuteľností.

Spoločnosť LUKOIL Slovakia s.r.o. /toho času už Normbenz Slovakia s.r.o./ scudzila pozemky, a to nasledovne:

Pozemok s parcelným číslom **21714/10** vyhlásením vkladateľa nepeňažného vkladu o uložení nepeňažného vkladu do majetku obchodnej spoločnosti Šancová UP, s.r.o.

Pozemky s parcelným číslom **7347/18, 7347/19, 7347/20**, vyhlásením vkladateľa nepeňažného vkladu o uložení nepeňažného vkladu do majetku obchodnej spoločnosti Šancová DOWN, s.r.o.

Čiže v uvedených prípadoch došlo k scudzeniu pozemkov iným spôsobom, než predajom. V kúpnych zmluvách nebolo toho času riešené uplatnenie predkupného práva pre prípady inej formy scudzenia ako predajom. Ustanovenie § 602 ods. 1 a 2, Občianskeho zákonníka znie nasledovne:

*„(1) Kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', má predkupné právo.*

*(2) Také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.“*

### **3/ Kúpna zmluva č. 04 88 0354 04 00**

Zmluva o stavbe Mestského divadla a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 9988035504

I.P.R. Slovakia s.r.o. Železničiarska 13, 811 04 Bratislava

IČO: 35770431

*Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:*

Dňa 01. 10. 2013 prišlo k zmene obchodného mena spoločnosti I.P.R. SLOVAKIA s.r.o. na spoločnosť GALLARD, s.r.o. so sídlom na Karadžičovej ul. 16 v Bratislave;

Postup pri uzatvorení Kúpnej zmluvy č. 048803540400 ako aj Zmluvy o stavbe Mestského divadla a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bol v súlade s vtedy platnou právnou úpravou a obidve zmluvy boli platne uzavreté.

Uzatvorením Dodatku č. 1 zo dňa 17. 12. 2010 sa hlavné mesto SR Bratislava dostalo do nevýhodnej pozície, keďže záväzok povinného subjektu sa stal neurčitým

a nevyhnutelným, plnenie povinnej strany sa viaže na subjektívnu podmienku, ktorou je získanie stavebného povolenia, ktorej splnenie závisí len od jej vôle.

V nadväznosti na uvedené možno konštatovať, že v súčasnosti nedisponuje hlavné mesto SR Bratislava relevantným právnym dôvodom, na základe ktorého by bolo právne možné platne odstúpiť od Kúpnej zmluvy a Zmluvy o stavbe Mestského divadla a od budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v zmysle jej Dodatku č. 1. nedisponuje.

Podľa stanoviska Oddelenia miestnych daní a poplatkov zo dňa 18.5.2016 spoločnosť GALLARD s.r.o. si od roku 2013 neplní svoje daňové povinnosti voči hlavnému mestu SR Bratislave vyplývajúce z povinnosti platiť daň z nehnuteľností, ktorých je vlastníkom.

Podľa uskutočnených preverovaní žiadateľ si neplní ani povinnosti voči Všeobecnej zdravotnej poisťovni, Sociálnej poisťovni, ZSE Energia a.s. a iným spoločnostiam, o čom svedčia zápisy tiarch na LV č. 355. Obrátili sme sa na súdnych exekútorov JUDr. Branislava Pliška, JUDr. Martina Hermanovského a JUDr. Mateja Kršiaka za účelom zabezpečenia bližších informácií k zápisom vedeným na LV č. 355 týkajúcich sa vedených exekučných konaní. Podľa vyjadrení (telefonických) oslovených exekútorov ide o informácie, ktoré nie sú prístupné širokej verejnosti a ich sprístupnenie je obmedzené. Z tohto dôvodu nebolo možné zabezpečiť podrobnejšie informácie k údajom vedených na LV č. 355 o prebiehajúcich exekučných konaniach.

#### **ZREALIZOVANÉ KROKY:**

**Opakovaným podaním zo dňa 24. 06. 2016 bol vlastník stavby spoločnosť GALLARD, s.r.o., Karadžičova 16, Bratislava vyzvaný, aby poskytol informáciu, aké sú jeho ďalšie zámery, či disponuje podkladmi pre začatie stavebného konania, v akých lehotách pristúpi k rekonštrukcii objektu na Suchom Mýte, kedy vybuduje Mestské divadlo a o vysvetlenie, z akého dôvodu si dlhodobo neplní svoje daňové povinnosti.**

**Vlastník doposiaľ neposkytol žiadne stanovisko a na predloženú výzvu nereagoval ani na výzvu predložené skôr.**

**Hlavné mesto podalo dňa 14. 03. 2017 žalobný návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu, Dodatku č. 1 k Zmluve o stavbe Mestského divadla a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 998803550400 zo dňa 28. 06. 2004. Doposiaľ nebolo vytýčené pojednávanie v predmetnej veci. Určením neplatnosti právneho úkonu bude mestu daná možnosť s nehnuteľnosťou riadne nakladať.**

#### **4/ Súkromné gymnázium MERCURY**

- zmluva č. 483005299 zo dňa 05. 02. 1999
- zmluva č. 088304990500 zo dňa 13. 06. 2005
- zmluva č. 188307880400 zo dňa 13. 12. 2004

#### *Vyjadrenie oddelenia nájomov majetku:*

Listom zo dňa 24. 03. 2017 bolo Súkromné gymnázium MERCURY vyzvané k uhradeniu úhrady za užívanie pozemku reg. „C“ KN, k. ú. Petržalka, časti parc. č. 5075 vo výmere cca 252 m<sup>2</sup>, pod detským ihriskom, bez zmluvného vzťahu za obdobie od 09.05.2013 do 31.03.2017 (1423 dní) vo výške 4 912,27 Eur. Obhliadkou zo dňa 09. 05. 2013, 26. 03. 2014

a opätovne 22. 03. 2017 bolo zistené, že Súkromné gymnázium MERCURY umiestnilo a prevádzkuje na uvedenom pozemku detské ihrisko.

Od roku 2010 bolo riešené vypratanie pozemkov parc. č. 5074, 5075 (v rozsahu odstránenia oplotenia, detského ihriska a inžinierskych sietí), ktoré bolo právoplatne a vykonateľne skončené a vec bola postúpená súdnemu exekútorovi za účelom vypratania, avšak do doby určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy z roku 1999 bol súdny exekútor požiadaný, aby nevykonával žiadne ďalšie úkony.

NZ č. 08-83-0499-05-00 zo dňa 13. 06. 2005 skončila uplynutím 5 ročnej doby nájmu, t. j. dňa 12. 06. 2010.

#### *Vyjadrenie legislatívno-právneho oddelenia:*

Súkromné gymnázium MERCURY - prebieha konanie o náhradu škody na Okresnom súde Bratislava V - návrh bol zamietnutý, bolo podané odvolanie žalobcu dňa 20. 06. 2012, uznesením Krajského súdu v Bratislave vrátené prvostupňovému súdu na ďalšie konanie (náhrada škody) - 11. 03. 2014, prebiehajú mimosúdne rokovania na Sekcii správy nehnuteľností.

Legislatívno-právne oddelenie eviduje nasledovné spisy:

OLP 129/10: Zmluva č. 088304990500 zo dňa 13. 06. 2005 - podaná exekúcia na vypratanie nehnuteľností na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Bratislava V, ktoré boli predmetom uvedenej zmluvy.

- pozemky nie sú vypratane, súdnemu exekútorovi bolo oznámené, aby nevykonával žiadne ďalšie úkony až do právoplatného skončenia súdneho konania o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy č. 483005299 zo dňa 05. 02. 1999.

OLP 70/14: Kúpna zmluva č. 048300529900 zo dňa 05. 02. 1999

- Súkromné gymnázium Mercury podalo na Okresný súd Bratislava V dňa 07. 05. 2014 žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorej predmetom sú pozemky uvedené vo vyššie uvedených zmluvách. Konanie je vedené pod č. k. 49C 255/2014. Súd v danej veci rozhodol dňa 19. 10. 2016 a to tak, že rozsudkom č. k. 49C 255/2014-191 žalobný návrh Súkromné gymnázium MERCURY zamietol. Súkromné gymnázium MERCURY podalo voči rozsudku odvolanie. Vec je na Krajskom súde v Bratislave.

OLP 204/16: Zmluva č. 188307880400 zo dňa 13.12.2004 – vo veci bol na základe podkladov oddelenia účtovníctva a pohľadávok a oddelenia nájmov majetku na Okresný súd Bratislava V podaný žalobný návrh dňa 17. 03. 2017.

- žalovaná je istina 5 736,71 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou
- jedná sa o nájomné za obdobie od 01. 04. 2015 do 31. 03. 2017.

OLP 25/2017: Zmluva č. 088304990500 zo dňa 13.6.2005

- vzhľadom na zistenia mestského kontrolóra, že neboli predpisované predpisy za užívanie pozemkov, legislatívno-právne oddelenie požiadalo oddelenie nájmov majetku o predloženie podkladov za účelom vymáhania za užívanie bez právneho dôvodu.
- k 11. 04. 2017 podklady legislatívno-právne oddelenie za účelom vymáhania doručené neboli.

## 1.2 Opatrenia

### Návrh opatrení k návrhu správy 2/2016

#### Návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov uvedených v správe:

1/ Zabezpečiť sledovanie plnenia zmluvných podmienok u všetkých bodov uvedených v správe, ktoré kontrolná skupina žiada naďalej sledovať.

Termín: priebežne

V prípade bodov uvedených v správe č. 2/2016 útvaru mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré kontrola žiadala ponechať v sledovaní, je naďalej sledované plnenie zmluvných podmienok príslušnými odbornými útvarmi magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

2/ Zabezpečiť vymáhanie pohľadávok, resp. pokračovanie vo vymáhaní pohľadávok z nájomných zmlúv v súlade s platnými internými a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Termín: priebežne

Legislatívno-právne oddelenie pri vymáhaní pohľadávok bude naďalej dôsledne dodržiavať postup v zmysle interných predpisov hlavného mesta SR Bratislava a VZN č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta.

3/ Stanoviť, ktoré časti zmluvy musia byť predmetom uznesenia, alebo rozhodnúť v MsZ záväznosť resp. nezáväznosť zmlúv, alebo ich častí prikladaných k prerokovávaným majetkovým bodom.

Termín: do 31. 03. 2017

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy schvaľuje nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Predmetom uznesenia sú podstatné náležitosti nájomnej zmluvy podľa zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a to predmet nájmu, účel nájmu, nájomné a doba nájmu. Hlavné mesto SR Bratislava pri určení sumy nájomného za pozemky, stavby, nebytové priestory a technické zariadenia vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy postupuje podľa rozhodnutia 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Prílohu predkladaného materiálu tvorí štandardný návrh nájomnej zmluvy, ktorý vypracovalo legislatívno-právne oddelenie v súlade s rozhodnutím primátora č. 1/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o vypracovaní, posudzovaní a pripomienkovaní zmlúv uzavieraných hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a ich evidencii a archivácii.

Vzory zmlúv sa nachádzajú na adrese: J:\VZORY\OLP\VzorySekciaSpravyNehnutelnosti.

4/ Posúdiť vhodnosť, prípadne potrebu, validácie úkonov medzi mestom a spoločnosťou vymazanou z obchodného registra.

Termín: do 31. 01. 2017

Úkony medzi spoločnosťou vymazanou z obchodného registra a hlavným mestom uvedené v bode 22 správy boli spoločnosťami NFŠ, a.s. a Tehelné, a.s. písomne validované.

5/ Z právneho hľadiska vyhodnotiť a sledovať uplatnenie predkupného práva u zmlúv uvedenej v časti C 2/.

Termín: do 31. 03. 2017 a do uplatnenia predkupného práva

Spoločnosť LUKOIL Slovakia s.r.o. /toho času už Normbenz Slovakia s.r.o./ scudzila pozemky, a to nasledovne:

Pozemok s parcelným číslom **21714/10** vyhlásením vkladateľa nepeňažného vkladu o uložení nepeňažného vkladu do majetku obchodnej spoločnosti Šancová UP, s.r.o.

Pozemky s parcelným číslom **7347/18, 7347/19, 7347/20**, vyhlásením vkladateľa nepeňažného vkladu o uložení nepeňažného vkladu do majetku obchodnej spoločnosti Šancová DOWN, s.r.o.

Čiže v uvedených prípadoch došlo k scudzeniu pozemkov iným spôsobom, než predajom. V kúpnych zmluvách nebolo toho času riešené uplatnenie predkupného práva pre prípady inej formy scudzenia ako predajom. Ustanovenie § 602 ods. 1 a 2, Občianskeho zákonníka znie nasledovne:

*„(1) Kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', má predkupné právo.*

*(2) Také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.“*

6/ Vyhodnotiť postup zodpovedných zamestnancov pri uplatnení predkupného práva a stanoviť postup mesta pri uplatňovaní si predkupného práva u bodu C1 s aspektom na možnosť opakovania sa podobných prípadov v budúcom období.

Termín: do 31. 01. 2017

Postup zodpovedných zamestnancov pri uplatnení predkupného práva vzhľadom na časovú chronológiu jednotlivých úkonov možno hodnotiť za správny. K prevodu podielu nehnuteľnosti došlo napriek tomu, že predkladateľ ponuky bol riadne a včas informovaný o skutočnostiach, ktoré určovali lehotu na uplatnenie predkupného práva. K rozhodnutiu o uplatnení predkupného práva došlo v zákonnej lehote, o čom bol včas informovaný aj p. András Fehér, vtedajší spoluvlastník nehnuteľnosti. K samotnému prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu nedošlo nečinnosťou, resp. nesprávnym konaním zodpovedných zamestnancov, ale z dôvodu nedodržania platnej legislatívy zo strany spoluvlastníka.

V záujme zabránenia možnosti opakovania sa podobných prípadov, oddelenie majetkových vzťahov vypracuje oznámenie pre mestské časti, aby v prípadoch keď obdržia ponuku na uplatnenie predkupného práva adresovanú hlavnému mestu SR Bratislava, takúto ponuku vrátili späť odosielateľovi s oznámením, že v predmetnej veci mestská časť nie je oprávnená konať, nakoľko nie je podielovým vlastníkom nehnuteľnosti.

7/ Oboznámiť zamestnancov s výsledkami kontroly a upozorniť ich na zistené nedostatky.

Termín: do 31. 12. 2016

Zamestnanci sekcie správy nehnuteľností a sekcie právnych činností boli oboznámení s výsledkami kontroly vykonanej útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy a zároveň boli upozornení na zistené nedostatky.

8/ Do pracovnej porady primátora predložiť právnu analýzu so stanovením ďalších právnych krokov vo veci bodu C3.

Termín: do 31. 03. 2017

Oddelenie majetkových vzťahov pripravilo na rokovanie pravidelnej porady primátora, ktorá sa bude konať dňa 30.05.2017, materiál, ktorého predmetom je právna analýza so stanovením ďalších právnych krokov vo veci bodu C3.

9/ Informáciu o plnení opatrení predložiť mestskému kontrolórovi v termíne do 30. 04. 2017.

Informácia o plnení opatrení bola za Sekciu správy nehnuteľností a Sekciu právnych činností predložená mestskému kontrolórovi v stanovenom termíne.