

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **01. 03. 2012**

Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto – Okánikova 1

Predkladateľ:

Viktor Stromček, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová, v. r.
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. LV č. 7227
5. Ponuku
6. Komisiu MsZ
7. Uznesenie mestskej rady č. 422/2012 zo dňa 16. 2. 2012

Marec 2012

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

I. alternatíva

U p l a t n e n i e predkupného práva hlavného mesta SR Bratislava k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 7227, a to na :

- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m²,
 - na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
 - pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m²,
- vo vlastníctve JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, , za cenu 270 000,- EUR.

II. alternatíva

N e u p l a t n e n i e predkupného práva hlavného mesta SR Bratislava k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 7227, a to na :

- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m²,
 - na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
 - pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m²,
- vo vlastníctve JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, za cenu 270 000,- EUR.

Dôvodová správa

PREDMET : Ponuka na uplatnenie predkupného práva - Okánikova č. 1
v Bratislave

ŽIADATEĽ : JUDr. Ing. Miroslav Konôpka

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

<u>parcelné číslo</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
3778/2	zastavané plochy a nádvoría	305 m ²	
3778/4	záhrady vo výmere	604 m ²	

a stavba so súpisným číslom 3263 stojaca na pozemku parc. č. 3778/2,
v k. ú. Staré Mesto

VLASTNÍCKE VZŤAHY

hlavné mesto SR Bratislava	2/4
JUDr. Ing. Miroslav Konôpka	1/2

SKUTKOVÝ STAV

Nehnuteľnosť – pozemok a stavba - na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave je v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, každého v ½ - ici. Spoluvlastnícky podiel hlavného mesta je zverený do správy MČ Bratislava – Staré Mesto.

Objekt sa nachádza v zástavbe starších rodinných domov pod Horským parkom a Kalváriou a je umiestnený v svahovitom teréne. Má tri podlažia. Na 1. PP čiastočne zapustenom sa nachádzajú pivničné priestory a 2 skladové priestory, na 1. a 2. NP na každom podlaží 2 dvojizbové byty a 1 garsónka. Stavba je v nevyhovujúcom stave, nutne vyžaduje kompletnú obnovu.

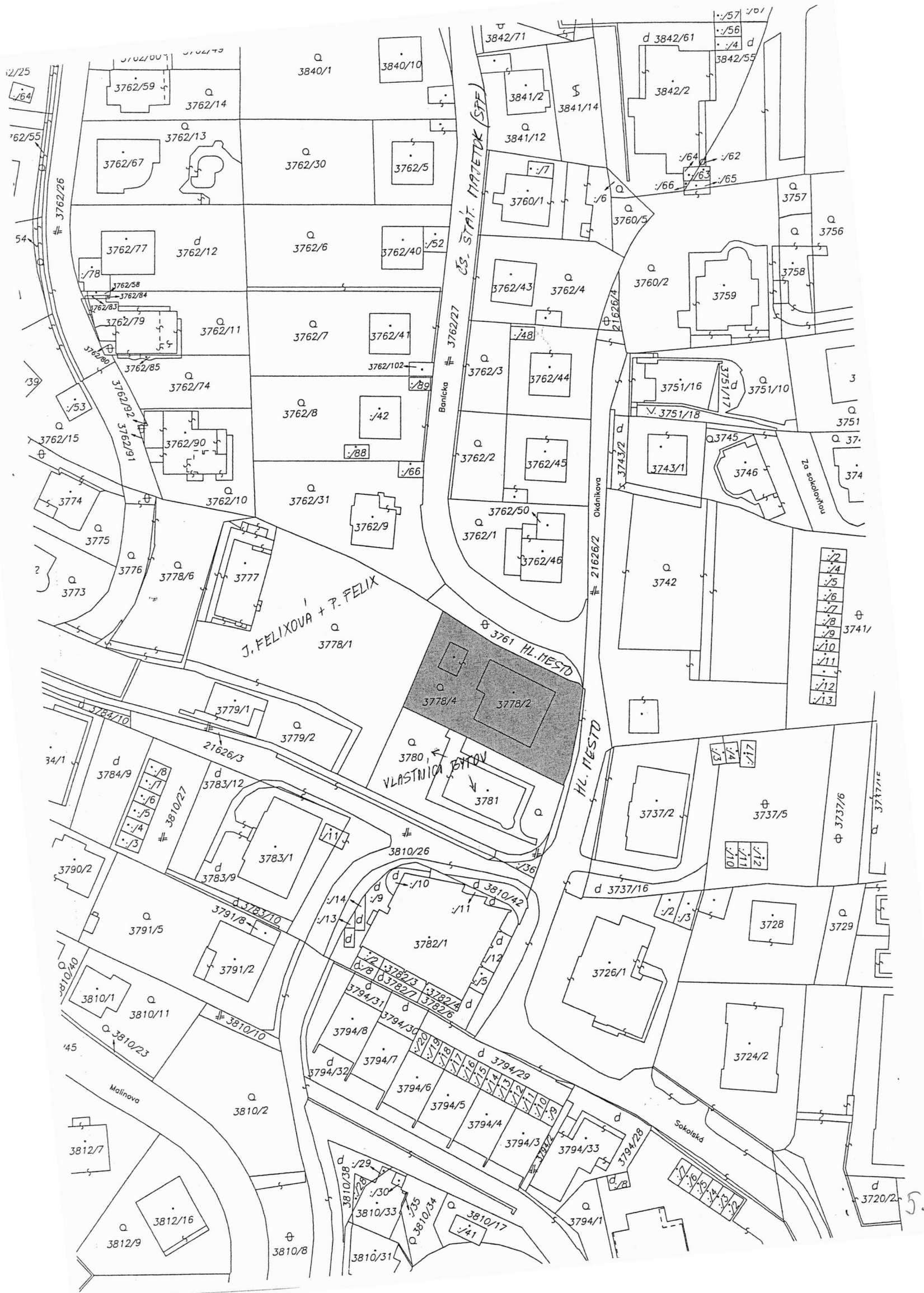
Podielový spoluvlastník najskôr podal na súd návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, aby súd nehnuteľnosť prikázal do vlastníctva hlavného mesta za cenu stanovenú znaleckým posudkom, pričom o stanovisku hlavného mesta SR Bratislava rozhodovalo mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 19. 1. 2012. Uznesením č. **434/2012** schválilo kúpu spoluvlastníckeho podielu za cenu stanovenú znaleckým posudkom – 246 500, EUR. Uznesenie však zatiaľ vzhľadom na finančnú situáciu mesta nebolo podpísané a teda nenadobudlo platnosť.

Podielový spoluvlastník sa napokon rozhodol vysporiadanie podielového spoluvlastníctva riešiť iným spôsobom a **dohodol sa s jednotlivými nájomníkmi bytov**, že odkúpi jeho spoluvlastnícky podiel za cenu 270 000,- EUR, teda za cenu vyššiu, ako je cena určená znalcom. V zmysle Občianskeho zákonníka preto zaslal dňa 6. 2. 2012 hlavnému mestu SR Bratislava ak podielovému spoluvlastníkovi ponuku na uplatnenie predkupného práva za rovnakých podmienok, za akých sú tretie osoby ochotné jeho spoluvlastnícky podiel odkúpiť. Keď sa nájomcovia stanú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nevznikne im síce nárok na odkúpenie bytov do vlastníctva za regulovanú cenu stanovenú zákonom č. 182/1993 Z. z., ale cena sa tvorí dohodou a hlavnému mestu SR Bratislava je umožnené,

aby takéto prípady riešilo ako prípady hodné osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e). Toto ustanovenie mu dovoľuje, aby zohľadnilo osobitosti prípadu a dáva mu priestor, aby pri určení výšky ceny pri prípadnom prevode svojho spoluvlastníckeho podielu zohľadnilo skutkový stav a prípadne ho predalo nájomcom (potom podielovým spoluvlastníkom) aj za cenu, ktorá by zodpovedala cene regulovanej. Takýto postup by jednak nezaťažil mestské financie a jednak by umožnil, aby sa nájomcovia stali vlastníkami bytov, ktoré obývajú.

V prípade, že si hlavné mesto uplatní svoje predkupné právo vyplývajúceho mu z titulu podielového spoluvlastníctva k veci, stane sa spoluvlastníkom v podiele 1/1 a vznikne mu povinnosť predať byty nájomcom do vlastníctva za regulovanú cenu bez možnosti započítať obstarávaciu cenu (270 000,- EUR) v plnej výške do kúpnej ceny. V súlade s ustanovením § 605 ak nie je dohodnutá doba, dokiaľ sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov. Z uvedeného vyplýva, že ak by hlavné mesto malo na uplatnení predkupného práva záujem, je potrebné, aby najneskôr **do 6. 4. 2012** uhradilo žiadateľom požadovanú sumu **270 000,- EUR**.

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ dňa odporučila schváliť II. alternatívu – neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto.



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 11.11.2011

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 09:04:46

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7227

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3778/ 2	305	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
3778/ 4	604	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3263	3778/ 2	10	dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HL.M.SR BRATISLAVA-MESTSKA CAST STARE
MESTO,VAJAN.NABR.3

2 / 4

IČO :

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Konôpka Miroslav JUDr.Ing.,

1 / 2

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Kúpa V-439/2002 zo dňa 25.3.2002

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



MAG0P00DZE49

127

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY

- 6 -02- 2012

27 190	Číslo mapy
Prílohy listy	Prílohy listy

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

V Bratislave dňa 06.02.2012

VEC: PONUKA NA UPLATNENIE PREDKUPNÉHO PRÁVA

Čl. I

Všeobecné ustanovenia

V zmysle aktuálneho Listu vlastníctva č. 7227, kat. územie : Staré Mesto, obec: Bratislava m.č. Staré Mesto, okres: Bratislava I

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	výmera v m ²	druh pozemku	Spôsob využitia pozemku
3778/2	305	Zastavané plochy a nádvoria	15
3778/4	604	Záhrady	4

STAVBY:

Súp.č.	na parc. č.	druh stavby	popis stavby
3263	3778/2	10	DOM

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1. Hlavné Mesto Slovenskej republiky Bratislava – m.č. Staré Mesto
Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
v podiele 2/4
2. JUDr., Ing. Miroslav Konôpka,

v podiele 1/2

je JUDr. Miroslav Konôpka vlastníkom vyššie špecifikovaných nehnuteľností v podiele 1/2.

Ako podielový spoluvlastník JUDr. Miroslav Konôpka na základe svojho uváženia som sa rozhodol, že svoj podiel na vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach scudzím – odplatne prevediem na tretiu osobu.

§ 140 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov:

Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 OZ). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

§ 605 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov:

Ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

§ 606 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov:

Kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnať ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

Čl. II PONUKA

Na základe prebiehajúcich rokovaní so záujemcami o kúpu vyššie špecifikovaných nehnuteľností v príslušnom podiele – $\frac{1}{2}$ - icivo vlastníctve JUDr., Ing. Miroslava Konôpku vo veľkosti $\frac{1}{2}$ mi bola daná nasledovná ponuka:

PONUKA:

O kúpu vyššie špecifikovaných nehnuteľností prejavili záujem:

1. Ľuba Slušná,
2. Nadežda Kiselicová,
3. Henrieta Jureková,
4. ing. Ladislav Balint,
5. Oľga Šmotláková
6. Terézia Somorovská,
7. Matej Konôpka,

Uvedení zájemci urobili mne : JUDr., Ing. Miroslavovi Konôpkovi nasledovnú ponuku za predaj predmetných nehnuteľností v podiele $\frac{1}{2}$ – ice: spolu vo výške:

Cena: 270.000,- EUR

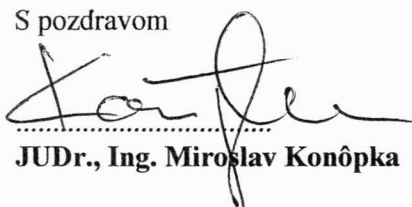
V zmysle vyššie uvedeného si týmto plním svoju zákonnú povinnosť a ponúkam podielovému spoluvlastníkovi v podiele $\frac{2}{4}$ –ínHlavnému Mestu Slovenskej republiky Bratislava – m.č. Staré Mesto podiel vo veľkosti $\frac{1}{2}$ - icevo vlastníctve JUDr., Ing. Miroslav Konôpka **na predaj za podmienok špecifikovaných v čl. II tohto podania – tejto ponuky.**

Čl. III

Ak máte záujem o kúpu vyššie špecifikovaného podielu na nehnuteľnostiach za kúpnu cenu vo výške **270.000,- EUR**, rovnajúcu sa najvyššej ponuke, žiadam Vás, aby ste so mnou do dvoch mesiacov od doručenia tejto ponuky uzavreli kúpnu zmluvu a v tejto lehote v súlade s ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka zaplatili plnú kúpnu sumu.

Týmto Vám oznamujem, že v prípade neuplatnenia predkupného práva bude podiel vo výške $\frac{1}{2}$ vo vlastníctve JUDr., Ing. Miroslava Konôpku na nehnuteľnostiach definovaných v čl. I prevedený na záujemcov uvedených v čl. II za cenu uvedenú v čl. II tejto ponuky.

S pozdravom



JUDr., Ing. Miroslav Konôpka

Výpis

zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 14.2.2012

K bodu č. 22

Návrh na uplatnenie, alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto – Okánikova 1

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ schváliť

II. alternatíva

Neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislava k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 7227, a to na

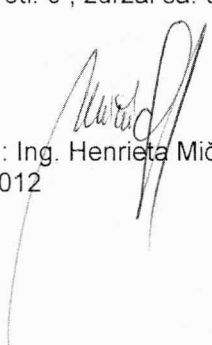
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m²,
 - na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
 - pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m²,
- vo vlastníctve JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, I
- 270 000,- EUR.

za cenu

Hlasovanie:

prítomní: 5, za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 14.2.2012



Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto - Okánikova 1

Kód uzn.: 5.5.3

Uznesenie č. 422/2012

zo dňa 16. 02. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislava k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti $\frac{1}{2}$ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 7227, a to na:

- pozemku registra „C“, parc. č. 3778/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m²,
- na stavbe so súp. č. 3263, stojacej na pozemku registra „C“, parc. č. 3778/2,
- pozemku registra „C“, parc. č. 3778/4 - záhrady vo výmere 604 m².

vo vlastníctve JUDr. Ing. Miroslava Konôpku,

za cenu

270 000,- EUR.



