

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

---

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **26. 04. 2012**

## **Návrh na zaujatie stanoviska k spôsobu vysporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto (Hviezdoslavovo námestie 11) v prebiehajúcom súdnom konaní**

---

### **Predkladateľ:**

JUDr. Dušana Višňovská, v. r.  
poverená funkciou riaditeľa magistrátu

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Komisiu MsZ

### **Zodpovedný:**

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

### **Spracovateľ:**

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

**Apríl 2012**

kód uzn.

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

**schvaľuje**

### I. alternatíva

Súhlas s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 34/120 k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto zapísaných na LV č. 4247, a to:  
k pozemku registra „C“ – parc. č. 499, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 493 m<sup>2</sup>  
a k stavbe so súpisným číslom 168, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava.

### II. alternatíva

Nesúhlas s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 34/120 k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto zapísaných na LV č. 4247, a to:  
k pozemku registra „C“ – parc. č. 499, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 493 m<sup>2</sup>  
a k stavbe so súpisným číslom 168, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava.

## Dôvodová správa

**PREDMET** : Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, Hviezdoslavovo nám. č. 11

**ŽIADATEĽ** : Hviezdoslavovo nám. 11, spol. s. r. o.  
Leškova 5, Bratislava

### ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

<u>parcelné číslo</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m<sup>2</sup></u>	<u>pozn.</u>
499	zastavané plochy a nádvoría	493	

a stavba so súpisným číslom 168, stojaca na tomto pozemku

### VLASTNÍCKE VZŤAHY

Hlavné mesto 86/120  
Hviezdoslavovo námestie 11, spol. s. r. o. 34/120

### SKUTKOVÝ STAV

Nehnutelnosť je v súčasnosti v podielovom spoluvlastníctve s nasledovnými spoluvlastníckymi podielmi :

hlavné mesto SR Bratislava 86/120  
Hviezdoslavovo námestie 11, spol. s. r. o. 34/120

V minulosti sa uskutočnilo rokovanie so štatutárom uvedenej spoločnosti za účasti riaditeľky magistrátu a starostu Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, ktorý predniesol svoj návrh na reálnu deľbu nehnuteľnosti tak, aby byty pripadli mestu v správe mestskej časti a nebytové priestory spoluvlastníkovi. Spoluvlastník takéto riešenie ako neprijateľné a nezohľadňujúce jeho investíciu kategoricky odmietol. Naopak, deklaroval záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu mesta, ktorý návrh však tiež, vzhľadom na existenciu bytov s nájomníkmi, nebol mestom akceptovaný. Z uvedeného dôvodu spoluvlastník inicioval súdne konanie, v ktorom sa domáha kúpy spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

V dome sa nachádza 11 bytov :

Byt č.	Výmera bytu/m <sup>2</sup>	Počet osôb v byte	Cena bytu podľa 182/1993 (s pozemkom)	Cena bytu podľa všeob. predpisov (s pozemkom)	Výška súč. nájomného
1.	45,05	2	Nezist'ovaná	52 103,32	76,37
2.	35,24	4	Nezist'ovaná	44 174,17	113,65
3.	93,03	2	Nezist'ovaná	123 766,	140,74
4.	90,56	1	Nezist'ovaná	119 087,44	120,09
5.	91,94	1	<b>2378,75,- EUR</b>	120 897,32	135,79
6.	96,062	2	Nezist'ovaná	116 545,74	102,40
7.	187,33	3	Nezist'ovaná	250 413,75	252,67
9.	91,07	1	<b>2406,98,- EUR</b>	116 465,85	134,23
10.	94,23	4	Nezist'ovaná	115 467,92	191,06
11.	96,67	3	Nezist'ovaná	117 964,76	161,49

a nebytový priestor (bývalá reštaurácia Korzo), lokalizované pod celým objektom v suteréne a na prvom nadzemnom podlaží cca na 1/2 pôdorysnej plochy.

číslo	výmera	cena	súčasná výška nájomného
101	480,66	369 225,79	0,- EUR

Podľa znaleckého posudku predloženého navrhovateľom v súdnom konaní :  
 Reštauračná časť tvorí 16,18% k celkovému obostavanému priestoru  
 Bytová časť tvorí 83,82 % k celkovému obostavanému priestoru  
 Spoluvlastnícky podiel spol. Hviezdoslavovo nám. 11, s. r. o. predstavuje cca 28,33%  
 Spoluvlastnícky podiel hlavného mesta predstavuje cca 71,66%

Pre účely súdneho konania bol vypracovaný ďalší znalecký posudok, ktorého úlohou bolo zaujať stanovisko k možnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti formou jej deľby na byty a nebytové priestory a stanoviť hodnotu nehnuteľnosti, jednotlivých bytov a nebytových priestorov, hodnotu spoluvlastníckych podielov atď.

Zo znaleckého posudku nie je možné jednoznačne určiť, či nehnuteľnosť možno alebo nemožno vyporiadať tak, aby byty pripadli do vlastníctva hlavnému mestu SR Bratislava a nebytový priestor druhému podielovému spoluvlastníkovi a bude teda záležať na súde, ako sa s touto otázkou vysporiada. Konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je jediným návrhovým občianskoprávnym konaním, kde súd nie je viazaný návrhmi účastníkov konania, ale rozhoduje podľa svojej úvahy pri zachovaní zákonnej postupnosti.

Ak možnosť deľby na byty a nebytové priestory súd vyhodnotí ako reálnu, bez ohľadu na návrhy či názory podielových spoluvlastníkov vyporiada podielové spoluvlastníctvo práve týmto spôsobom. Ak však takúto možnosť za reálnu považovať nebude, pristúpi k ďalšej možnosti, ktorou je prikázanie nehnuteľnosti do vlastníctva niektorému z podielových spoluvlastníkov za odplatu.

Hodnoty spoluvlastníckych podielov boli stanovené nasledovne :

spoločnosť Hviezdoslavovo námestie 11, spol. s. r.o.	hodnota	388 166,66,- Eur
hlavné mesto SR Bratislava	hodnota	981 833,34

Hodnoty bytov a nebytových priestorov boli stanovené nasledovne :

hodnota bytov spolu	1 177 085,71,- EUR
hodnota nebytových priestorov spolu	369 225,79,- EUR

Možnosti riešenia pre prípad nemožnosti deľby nehnuteľnosti pripadajúce v prebiehajúcom konaní do úvahy :

1. ak súd vysporiada podielové spoluvlastníctvo **deľbou** , hlavné mesto SR Bratislava bude musieť doplácať rozdiel v nadobudnutých hodnotách, predpokladáme, že podľa vypočítaných hodnôt by malo ísť o sumu cca 70 000,- EUR.

2. Ak súd ustáli názor, že deľba možná nie je, **prikáže nehnuteľnosť do vlastníctva** tomu zo spoluvlastníkov, ktorý o takýto spôsob usporiadania prejaví záujem. Navrhovateľ takýto záujem prejavil a neustále prejavuje záujem spoluvlastnícky podiel hlavného mesta SR Bratislava za cenu stanovenú znaleckým posudkom nadobudnúť. Ak záujem prejaví aj hlavné mesto SR Bratislava, rozhodnutie bude záležať na názore súdu, dá sa však predpokladať, že vezme do úvahy existujúce nájomné vzťahy. Do úvahy tak prichádzajú dve riešenia :

### **2.1. súd prikáže nehnuteľnosť do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava,**

Výhody : ochrana práv nájomcov

Nevýhody : vzhľadom na výšku prostriedkov, ktoré by hlavné mesto muselo vynaložiť (388 166,66,- EUR – ak súd nestanoví inú výšku) a s prihliadnutím na následnú povinnosť previesť byty do vlastníctva nájomcov za regulovanú cenu sa táto možnosť javí ako ekonomicky neefektívna.

## **2.2. súd prikáže nehnuteľnosť do vlastníctva druhému podielovému spoluvlastníkovi,**

výhody :hlavné mesto by získalo, EUR sumu 981 833,34,- EUR (ak súd nestanoví inú výšku).

nevýhody: nájomníci v bytoch by stratili právo na odkúpenie bytov do vlastníctva za regulovanú cenu.

V tejto súvislosti poukazujeme tiež na skutočnosť, že hoci ide o nakladanie so zvereným majetkom, Štatút nijako nerieši, či sa správca – mestská časť má podieľať na prípadných výdavkoch súvisiacich s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu alebo či jej má byť odovzdaných 50% výnosu v prípade jeho prikázania do vlastníctva druhého podielového spoluvlastníka. V tomto prípade totiž nejde o klasický prevod, ani o dobrovoľný prejav vôle smerujúci k prevodu vlastníckeho práva, ale o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu.

Vzhľadom na skutočnosť, že obidve navrhované alternatívy majú nezanedbateľný vplyv na rozpočet hlavného mesta SR Bratislava je potrebné, aby mestské zastupiteľstvo zaujalo jednoznačné stanovisko, ako v súdnom spore pokračovať pre prípad, že deľbu na byty a nebytové priestory súd vyhodnotí ako nemožnú, či neefektívnu. Spoluvlastnícky podiel totiž nemožno podielovému spoluvlastníkovi prikázať do vlastníctva ak tento nevyjadrí svoj súhlas s takýmto postupom resp. ak s takýmto postupom vyjadrí nesúhlas.

Materiál bol prerokovaný v operatívnej porade primátora dňa 12. 3. 2012, pričom operatívna porada primátora odporučila schváliť:

II. alternatívu – nesúhlas s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 34/120 k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto zapísaných na LV č. 4247, a to :

k pozemku registra „C“ – parc. č. 499, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 493 m<sup>2</sup> a k stavbe so súpisným číslom 168, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava.

**Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 12. 4. 2012, kde pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia.**

**Výpis**  
**zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ**  
**konaného dňa 10.4.2012**

---

**K bodu č. 26**

Návrh na zaujatie stanoviska k spôsobu vysporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto (Hviezdoslavovo námestie 11) v prebiehajúcom súdnom konaní

**Návrh uznesenia:**

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

II. alternatíva

Nesúhlas s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 34/120 k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto zapísaných na LV č. 4247, a to :  
k pozemku registra „C“ – parc. č. 499, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 493 m<sup>2</sup> a  
k stavbe so súpisným číslom 168, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava.

**Hlasovanie:**

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

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Micúchová  
V Bratislave, 10.4.2012

