

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27.6.2012 a 28.6.2012

Návrh
na riešenie domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave

Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská v.r.
riaditeľka magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Mgr. Lenka Podhradská v.r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
1. Dôvodovú správu
2. Mail z 23.2.2012
3. Vyčíslenie trov konania
4. Odvolanie
5. Komisiu Msz
6. Uznesenie MsR č. 467/2012 z 12.4.2012

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo

I. alternatíva

1. Súhlasí s predajom bytov v dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave do vlastníctva tým nájomcom bytov, ktorí majú s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. V prípade nájomcov, ktorí majú s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú a vedú proti hlavnému mestu SR Bratislava súdne spory o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, bude zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená až po právoplatnom ukončení týchto súdnych sporov za podmienky, že si nebudú nárokovat' náhradu trov súdneho konania ani náhradu trov právneho zastúpenia.
2. Súhlasí so zachovaním možnosti opakovaného predlžovania doby nájmu pri nájmoch uzatvorených na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.
3. Súhlasí s postupnou rekonštrukciou domu na Rezedovej ul. č. 3 z fondu opráv.

II. alternatíva

1. Nesúhlasí s predajom bytov v dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave do vlastníctva nájomcov bytov.
2. Súhlasí s postupnou rekonštrukciou domu na Rezedovej ul. č. 3 z fondu opráv.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na riešenie domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave

SKUTKOVÝ STAV

Dom na Rezedovej ulici č. 3 sa od jeho kolaudácie v roku 1980 používa na ubytovanie osôb spĺňajúcich určité osobitné kritériá a nikdy nebol jeho vlastníkom považovaný za klasický bytový dom. Táto skutočnosť je zrejmä nielen zo spôsobu, akým sa vyberali nájomníci, ale aj zo samotnej projektovej dokumentácie, ktorá počítala s miestnosťami určenými pre klub dôchodcov, s miestnosťou pre lekára a čakárňou. Podľa Zápisu o odovzdaní a prevzatí č. 131/80 sa dňa 23.6.1980 začalo preberacie konanie u 240 malometrážnych bytov Rezedova ul. č. 3 Bratislava, ktorých popis je 240 b. j. určených ako domov dôchodcov s miestnosťami pre lekársku a opatrovateľskú službu. O výbere nájomcov rozhodovala Celomestská komisia pre pridelenie bytov v domoch s opatrovateľskou službou, ktorá na základe žiadostí o pridelenie bytu v dome s opatrovateľskou službou zostavovala poradovník na základe ktorého sa potom uzatvárali nájomné zmluvy. Nájomníci museli spĺňať osobitné podmienky, najmä museli preukázať, že sú poberateľmi dôchodku, ale napríklad museli dokladovať aj svoj zdravotný a psychický stav, pričom v riadnych nájomných domov sa splnenie takýchto špecifických podmienok nevyžaduje. Taktiež museli nájomcovia preukázať komisii, že nemajú žiadny byt. Zo starších výpisov zo zasadnutia tejto komisie vyplýva, že sa veľakrát stávalo, že záujemca o takýto byt, už mal vo svojom vlastníctve jeden byt, ktorý aby spĺňal podmienky na pridelenie bytu na Rezedovej 3, daroval svojim deťom alebo vnukom, čím im vyriešil bytovú otázku. V takomto režime užíval dom aj predchádzajúci vlastník – štát, a obec, ktorá vlastníctvo nadobudla zo zákona. Až do roku 2006 bol dom zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov, a v tomto období boli uzatvárané aj zmluvy na dobu neurčitú. V súčasnosti sa už zmluvy na dobu určitú neuzatvárajú.

Napriek tomu, že obci vznikla povinnosť prevádzať byty do vlastníctva nájomcom s účinnosťou od 1. 8. 1995 až do roku 2005 si žiaden z nájomcov si nárok na odkúpenie bytu neuplatnil. Urobili tak hromadne až 10 rokov po vzniku kontraktačnej povinnosti. Nakoľko mesto nepristúpilo k uzatváraniu zmlúv o prevode vlastníctva bytov, nájomcovia, podali na Okresný súd Bratislava II žaloby o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Celkovo bolo podaných na Okresný súd Bratislava II 29 žalobných návrhov. Právoplatne bolo v prospech hlavného mesta SR Bratislavy ukončených 12 súdnych sporov, z toho v 2-och prípadoch z dôvodu úmrtia navrhovateľa bolo konanie zastavené, a v 4-och prípadoch bolo zastavené konanie z dôvodu späťvzatia žalobného návrhu a v 6-tich prípadoch súd žalobný návrh zamietol. V 17-tich prípadoch sa stále koná, pričom súd v 8-mich prípadoch konanie prerušil až do právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o charaktere stavby, v 4-och prípadoch bolo v prospech hlavného mesta SR Bratislavy rozhodnuté prvostupňovým súdom, avšak na základe odvolaní podaných navrhovateľmi prebieha odvolacie konanie a v 5-tich prípadoch prebieha prvostupňové konanie.

Rozhodnutím Krajského stavebného úradu bolo potvrdené rozhodnutie prvostupňového stavebného úradu o tom, že dom na Rezedovej ulici nie je domom osobitného určenia. Žalobou zo dňa 28. 3. 2011 sa hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) domáhalo preskúmania zákonnosti rozhodnutí Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10. 1. 2011 a stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SÚ/CS/1914/2010/7/Gaš zo dňa 6.9.2010, nakoľko stavebné úrady uvedenými rozhodnutiami určili, že objekt na ul. Rezedova 3 v Bratislave nie je domom osobitného určenia.

V predmetnej veci sa dňa 19. 1. 2012 na Krajskom súde v Bratislave konalo pojednávanie, na ktorom súd rozhodol vo veci samej a Rozsudkom č. k. 1S 60/2011 zo dňa 19. 1. 2012 doručeného 12. 3. 2012 žalobný návrh hlavného mesta zamietol.

Po vykonanom dokazovaní (hlavné mesto disponuje rozsiahlymi listinnými dôkazmi podporujúcimi tvrdenia, že objekt na Rezedovej 3 spĺňa kritériá domu osobitného určenia), výsluchu účastníkov konania, súd žalobný návrh hlavného mesta zamietol. Svoje zamietavé rozhodnutie odôvodnil tým, že objekt na Rezedovej 3 v Bratislave nie je domom osobitného určenia, pretože ani svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením a ani svojím spôsobom užívania nie je určený na to, aby v ňom býval iba obmedzený okruh osôb. Podľa právneho názoru súdu objekt nespĺňa zákonnú definíciu domu osobitného určenia, nejde o objekt ktorý by vykazoval špecifické vlastnosti týkajúce sa jeho stavebného usporiadania, umiestnenia a už vôbec nie vybavenia domu či spôsobu užívania, nakoľko predmetný dom slúži len bytovému účelu. Nájomníkom neboli a ani nie sú poskytované žiadne bezplatné služby sociálneho alebo zdravotného charakteru. Súd na záver rozsudku skonštatoval, že zo strany žalovaných nebol porušený zákon. V zmysle záveru OPP konanej dňa 19.3.2012 legislatívno-právne oddelenie magistrátu pripravilo návrh odvolania na Najvyšší súd SR. Nakoľko lehota na podanie odvolania uplynula dňa 27.3.2012 a po jej márnom uplynutí predmetný rozsudok nadobudne právoplatnosť, legislatívno-právne oddelenie pred konaním OPP predložilo návrh odvolania na podpis p. primátorovi a doručilo ho dňa 27.3.2012 do podateľne Krajského súdu v Bratislave. V prípade, že MsZ nebude súhlasiť s podaním odvolania, legislatívno-právne oddelenie zabezpečí späťvzatie návrhu.

Ak aj bolo právoplatne rozhodnuté o tom, že dom na Rezedovej ulici nie je domom osobitného určenia, toto rozhodnutie nemôže smerovať retroaktívne. Na vznik povinnosti obce previesť byty do vlastníctva nájomcov je potrebné, aby boli ku dňu uplatnenia si nároku splnené kumulatívne všetky podmienky vyžadované zákonom. To znamená, že v tom istom čase musí byť splnená podmienka, že ide o bytový dom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a že musí o prevod bytu požiadať nadpolovičná väčšina nájomcov v dome.

Fakty :

- k 27. 2. 2006 bolo podaných **140** relevantných žiadostí o prevod bytu, (celkovo 146, ale z tohto počtu 6 žiadostí podali nájomníci so zmluvou na dobu určitú, na ktorých sa zákon nevzťahuje a nemožno ich preto započítať do potrebného kvóra),
- **58** z podaných žiadostí bolo nahradených novými žiadosťami s neskorším dátumom, čiže na pôvodne podané nie je možné prihliadať vezmúc do úvahy skutočnosť, že títo nájomcovia nahradili svoj prejav vôle odkúpiť byty do vlastníctva novým, datovaným až v rokoch 2010 a 2011
- k 1. 2. z rôznych dôvodov skončil nájom **50** z pôvodných žiadateľov, z toho **19** ešte pred podaním žalobných návrhov na súd,
- v súčasnosti je z celkového počtu bytov **244** uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú len s **93** nájomcami, z ktorých **69** si podalo žiadosť o odkúpenie bytu, čiže možno konštatovať, že podmienka potrebného počtu žiadateľov za novokonštituovaného právneho stavu nie je splnená ani splniteľná.

V prípade, že by hlavné mesto SR Bratislava pristúpilo na návrhy nájomcov, ktorí majú s mestom uzatvorené nájomné zmluvy s nájomom na dobu neurčitú a bolo ochotné s nimi uzatvoriť zmluvy o prevode vlastníctva bytu, treba myslieť aj na skutočnosť, že viacerí z týchto nájomcov sa súdnou cestou domáhajú voči hlavnému mestu SR Bratislava nahradenia vôle na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Ak títo nájomcovia zoberú svoje žalobné návrhy späť, treba brať do úvahy tú skutočnosť, že podľa § 146 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, ak sa pre správanie odporcu vzal späť návrh, ktorý bol podaný dôvodne, je povinný uhradiť trovy konania odporca. Nakoľko práve uzatvorením zmlúv o prevode vlastníctva bytu s nájomcami by mal súd za preukázané, že žaloby boli podané dôvodne, po späťvzatí žalobných návrhov by súd tieto konania uznesením zastavil a súčasne by zaviazal hlavné mesto SR Bratislava ako odporcu na náhradu trov konania. V tejto súvislosti treba uviesť, že hlavné mesto SR Bratislava už elektronickou formou dňa 23.2.2012 oslovila právna zástupkyňa piatich nájomcov, ktorí podali žaloby na nahradenie vyhlásenia vôle na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, advokátka JUDr. Ľudmila Jurčová, ktorá požaduje aby v rámci mimosúdneho riešenia veci boli riešené aj trovy konania, ktoré títo ľudia vynaložili v súvislosti s uplatňovaním si svojho práva a to tak, že tieto v plnej výške uhradí hlavné mesto SR Bratislava.

V prípade, že hlavné mesto SR Bratislava k prevodu bytov do vlastníctva nájomcov pristúpi, je potrebné podmieniť tento ústretočný krok rovnako ústretočným krokom nájomcov, ktorý by sa vzdali náhrady súdnych trov a trov právneho zastúpenia a tieto by od hlavného mesta SR Bratislava nepožadovali a tento svoj postoj prezentovali pri späťvzatí žalobných návrhov.

V dome na Rezedovej 3 v Bratislave sa nachádza 244 bytov, z ktorých na 93 bytov majú nájomcovia uzatvorenú zmluvu na dobu neurčitú a z nich 69 si už podalo žiadosť o odkúpenie bytu. V prípade, že by došlo k prevodu vlastníctva všetkých 93 bytov, na ktoré je uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú, po zohľadnení 50%-nej zľavy z kúpnej ceny by celkový **výnos z predaja týchto bytov predstavoval cca 32.500,- Eur**.

S predajom bytov sú spojené určité náklady. Ak by sa predaj realizoval prostredníctvom spoločnosti **H-PROBYT, spol. s r.o.**, s ktorou má hlavné mesto SR Bratislava uzatvorenú mandátnu zmluvu na zabezpečenie prevodov podľa zákona č. 182/1993 Z. z., náklady by sa pohybovali približne vo výške **5.900,- Eur** (vypracovanie kúpnych zmlúv a znalecký posudok na určenie priestorov v dome). V prípade, že by predaj bytov zabezpečovalo **oddelenie magistrátu** hlavného mesta SR Bratislavy, náklady spojené s prevodom by predstavovali sumu približne **2.900,- Eur** (znalecký posudok na určenie priestorov v dome, poštovné, papier + toner, práca, externé práce).

Po odrátaní nákladov spojených s predajom by potom výnos z predaja 93 bytov na Rezedovej 3 v Bratislave predstavoval približne 26.600,- Eur, ak by prevody bytov realizovala spoločnosť H-PROBYT, spol. s r.o., resp. cca 29.600,- Eur, ak by prevody zabezpečovalo oddelenie magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Treba tiež uviesť, že na údržbu domu na Rezedovej 3 je nevyhnutné vynaloženie týchto nákladov:

- oprava strechy so zateplením.....	40.000,-Eur
- výmena okien a balkónových dverí.....	110.000,-Eur
- oprava vysunutých schodísk.....	140.000,-Eur
- oprava výťahov.....	120.000,-Eur
- oprava a výmena horizontál. a vertikál. rozvodov SV, TÚV a odpad. potrubí.....	60.000,-Eur
- vyregulovanie vykurovacej sústavy s cirkulačného potrubia TÚV.....	50.000,-Eur
- zateplenie obvodového plášťa objektu	300.000,-Eur
spolu náklady na údržbu:	820.000,-Eur

Pri počte 244 bytových jednotiek náklady na 1 bytový jednotku predstavujú 3.360,66 Eur, ktoré bude musieť vlastník každej bytovej jednotky zložiť do fondu údržby a opráv jednorazovo alebo dlhodobo plniť fond údržby a opráv, aby sa mohli uvedené práce zrealizovať.

Předmět: Fwd: Předat dál: FW: Rezedova 3

Od: "Ing. Mária Frindrichová" <frindrichova@bratislava.sk>

Datum: Thu, 23 Feb 2012 16:12:48 +0000

Komu: podhradska@bratislava.sk, komorova@bratislava.sk, petrakova@bratislava.sk

----- Pôvodná správa -----

Predmet: Předat dál: FW: Rezedova 3

Dátum: Thu, 23 Feb 2012 16:48:50 +0100

Od: primator <primator@bratislava.sk>

Pre: frindrichova@bratislava.sk

Dobrý deň pani Frindrichová,
preposielam mail, prosím o vybavenie, príp. ak je potrebné, iný postup
v súlade so závermi včerajšieho stretnutia na Rezedovej 3.
Ďakujem

||| Ludmila Jurcova <ludmila.jurcova@hotmail.com> 02/23/12 4:42 odp. |||

Vážený pán Ftáčnik,
v zmysle záverov včerajšieho stretnutia nájomcov bytového domu na
Rezedovej ulici č. 3 si Vás touto cestou dovoľujem osloviť ohľadom
mimosúdneho ukončenia sporu a to konkrétne ako právny zástupca v mene
nasledovných nájomcov:

1. Juliana Podobníková 2. Anton Barniak a spol 3. Jozefína Klegová 4.
Helena Jurkovičová 5. Olga Jaburková

Podľa mne dostupných informácií mal byť z Vašej strany na včerajšom
stretnutí pred nájomcami prezentovaný záver o tom, že k prevodu bytov na
nájomcov, ktorí zákonom stanovené podmienky na prevod spĺňajú, má dôjsť
v krátkej dobe a to aj s prihliadnutím na fakt, že Krajský súd
Bratislava zamietol žalobu Hlavného mesta SR, ktorou napadlo právoplatné
rozhodnutie stavebného úradu o tom, že bytový dom na Rezedovej ulici nie
je domom osobitného určenia.

Nakoľko sa však mnou zastupovaní nájomcovia súdia s Hlavným mestom SR o
svoje právo od roku 2008 (a to aj vďaka Hlavnému mestu, ktoré pri každej
príležitosti podalo odvolanie proti akémukoľvek rozhodnutiu, ktoré bolo
v prospech nájomcov) je potrebné v rámci mimosúdneho riešenia veci
riešiť aj trovy konania, ktoré títo ľudia vynaložili v súvislosti s
uplatňovaním si svojho práva.

Tiež som bola informovaná o tom, že ste nájomcov vyzval, aby si podali
novú resp. opakovanú žiadosť o prevod vlastníctva k bytu, ktorého sú
nájomcami. V tomto prípade boli riadne žiadosti podané v roku 2005
adresované v tom čase ešte príslušnej mestskej časti a to všetkými
osobami, ktoré zastupujem, a preto nevidím dôvod podávať si opakované
žiadosti keďže presný postup pokiaľ ide o prevod vlastníctva k bytom
upravuje všeobecne záväzné nariadenie hl.m. SR Bratislavy. Tento postup
však zrejme bývalým starostom mestskej časti Ružinov dodržaný nebol.
Týmto si Vám len uvedené dovoľujem dať na vedomie.

Vzhľadom na vyššie uvedené si Vás preto dovoľujem poprosiť o Váš návrh
na mimosúdne ukončenie veci.

Ďakujem veľmi pekne a ostávam s pozdravom a úctou.

JUDr. Ludmila Jurčová

advokát

Advokátska kancelária

Michalská ulica 9

811 01 Bratislava

tel.: + 421 2 5443 2044

fax: + 421 2 5443 2044

mobil: + 421 903 916 035

e-mail: ludmila.jurcova@hotmail.com

MAGS SNM 36860/12-1

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA II		
BRATISLAVA, Drieňová 5		
Došlo	22 -02- 2012	hod. min.
..... krát		PRÍLOH
Osobne podané		

Okresný súd Bratislava II
Drieňová 5
827 02 Bratislava

PODANIE

Žalobca: **Juliana Podobníková**

trvale bytom Rezedová 3, 821 01 Bratislava,
štátny občan SR



Zast.:

JUDr. Ľudmila Jurčová, advokátka,
Michalská 9, 811 01 Bratislava

Žalovaný: **Hlavné mesto SR Bratislava**
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava
IČO: 603 481

záverečná reč
sp.zn. 8C/20/2008
dvojmo

V zmysle záverov pojednávania konaného dňa 23.1.2012 zasielame súdu v lehote 30 dní písomné vyhotovenie záverečnej reči nasledovného znenia:

Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovaného ako prevádzajúceho uzavrieť so žalobkyňou ako nadobúdateľom zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 31 nachádzajúceho sa na 2. poschodí domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, so súpisným číslom 579, postaveného na parcele č. 967 zapísaného na liste vlastníctva č. 8 ako Iná budova označená súpisným číslom vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorého veľkosť je 3079/832443 a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku nachádzajúcom sa na parcele č. 967, o výmere 1222 m², zapísanom na LV č. 1201 ako zastavané plochy a nádvoria, ktorého veľkosť je 3079/832443, vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pre okres Bratislava II, obec-BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

Žalobca sa súčasne domáhal náhrady trov konania a trov právneho zastúpenia tak ako budú vyčíslené v písomnom vyhotovení rozsudku.

Žalobkyňa v priebehu konania poukazovala na skutočnosť, že bytový dom na Rezedovej ulici č. 3 je bytovým domom, a preto je žalovaný v súlade s ust. § 29a ods. 1 z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný do 2 rokov odo dňa keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu v dome kde o prevod vlastníctva požiada najmenej 50% nájomcov bytov uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Žalovaný tak však do dnešného dňa neurobil.

Žalobkyňa požiadala dňa 19.9.2005 písomnou žiadosťou Miestny úrad mestskej časti Bratislava Ružinov o prevod vlastníctva k bytu, ktorého bola a je nájomcom. Žalovaný v konaní namietal nesplnenie zákonnej podmienky a síce, že o prevod vlastníctva k bytom nepožiadalo najmenej 50% nájomcov bytového domu.

V zmysle kolaudačného rozhodnutia má bytový dom na Rezedovej ulici č. 3 240 bytových jednotiek. V priebehu súdneho konania sme doložili do súdneho spisu 143 písomných žiadostí o prevod vlastníctva k bytom, ktoré nájomcovia bytov doručili Miestnemu úradu mestskej časti Ružinov dňa 19.9.2005 a 28.11.2005. Je nepochybné, že táto ako aj všetky ostatné zákonom určené podmienky potrebné k uskutočneniu prevodu vlastníctva bytu na žalobkyňu splnené boli.

Podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 14/1996 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „VŠZN“) § 5 ods. 1 „miestny úrad prijíma žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch zverených do správy mestských častí“ ... podľa odseku 2 „miestny úrad písomne vyrozumie žiadateľa o prijatí jeho žiadosti“.

Podľa § 5 odsek 6 VŠZN „V prípade, že primátor do jedného mesiaca odo dňa prijatia žiadosti starostu o predchádzajúci súhlas k prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru súhlas nevydá alebo neoznámí nesúhlas, znamená to, že súhlas je udelený“

Žalovaný v priebehu konania nepredložil ani jediný listinný dôkaz z roku 2005, z ktorého by vyplývalo udelenie nesúhlasu s prevodom vlastníctva bytu na žalobkyňu. Súčasne miestny úrad nijakým spôsobom nevyrozumel žalobkyňu o prijatí jej žiadosti. Je preto potrebné vychádzať z toho, že súhlas s prevodom vlastníctva bytu na žalobkyňu udelený bol.

Mestská časť tak bola povinná (v súlade s ust. § 5 ods. 7 VŠZN) nakoľko bytový dom bol zverený do jej správy predložiť príslušnému zastupiteľstvu návrh na schválenie prevodu vlastníctva bytu do 90 dní odo dňa jej doručenia. Je nepochybné, že mestská časť túto povinnosť porušila, porušila ust. čl. 38 ods. 1 písm. b) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky, a preto hlavné mesto SR Bratislava v súlade s ust. čl. 42a Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky odňalo majetok zverený do správy mestskej časti. Protokol o odňatí z 31.12.2005 je taktiež súčasťou súdneho spisu.

V priebehu súdneho konania sme opakovane poukazovali na to, že bytový dom na Rezedovej ulici č. 3 nie je domom osobitného určenia. O skutočnosti, že sa jedná o bytový dom bez bližšej špecifikácie a že nejde o dom osobitného určenia právoplatne rozhodol aj Krajský stavebný úrad v Bratislave svojím rozhodnutím zo dňa 10.1.2011 č. A/2011/789/LGZ v spojení s rozhodnutím Mestskej časti Ružinov zo dňa 6.9.2010 č.j. SÚ/CS/1914/2010/7/Gaš. (je súčasťou súdneho spisu). Žaloba, ktorou žalovaný namietal správnosť postupu správneho orgánu v tomto prípade bola Krajským súdom Bratislava zamietnutá.

Z výpovede žalobkyne ako aj z listinných dôkazov založených v súdnom spise nepochybne vyplýva, že bytový dom na Rezedovej ulici nespĺňa ani jeden zákonný znak na to, aby mohlo ísť o dom osobitného určenia. Súčasne žalovaný do dnešného dňa nepredložil dôkaz, ktorým by stavebný úrad rozhodol o zmene v určení charakteru bytového domu na Rezedovej ulici č. 3 v súlade s platným stavebným poriadkom.

II.

V predmetnom konaní si v súlade ust. §§ 9,10, 11,14,15, 18 ods. 3 a nasl. vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb uplatňujeme náhradu trov konania pozostávajúcich zo súdneho poplatku za podanú žalobu vo výške **99,58€** a trov právneho zastúpenia špecifikovaných nasledovne (vrátane úkonov vykonaných predchádzajúcim právnym zástupcom):

Úkony právnej pomoci vykonané predchádzajúcim právnym zástupcom:

1. prevzatie a príprava zastúpenia r. 2007 – 45,51 € +5,91€, tj. 51,42€
2. podanie žaloby r. 2008 – 48,68€+6,31€, tj. 54,95€
3. podanie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu r. 2008 – 48,64€+6,31€, tj. 54,95€

Úkony právnej pomoci vykonané súčasným právnym zástupcom:

1. prevzatie a príprava zastúpenia r. 2010 – 55,49€ + 7,21€ + 19% DPH, tj. 74,61€
2. podanie – návrh na prerušenie konania r. 2010 - 55,49€ + 7,21€ + 19% DPH, tj. 74,61€

3. podanie doručené súdu 28.9.2010 - 55,49€ + 7,21€ + 19% DPH, tj. 74,61€
4. rokovanie s klientom dňa 20.10.2010 – 55,49€ + 7,21€ + 19%DPH, tj. 74,61€
5. osobná účasť na pojednávaní 7.3.2011 – 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
6. rokovanie s klientom 10.3.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
7. osobná účasť na pojednávaní dňa 30.3.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
8. ďalšia porada s klientom dňa 18.4.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
9. podanie vo veci samej doručené súdu 21.4.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
10. osobná účasť na pojednávaní dňa 4.5.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
11. ďalšia porada s klientom 9.5.2011 § 14 ods. 2 písm. f – 28,50€+7,41€+20% DPH, tj. 43,09€
12. podanie na súd doručené súdu 13.5.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
13. osobná účasť na pojednávaní dňa 23.5.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
14. ďalšia porada s klientom dňa 31.5.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
15. podanie na súd doručené 8.6.2011 (vyhotovenie aktuálnych zmlúv o prevode vlastníctva Bytu, upresnenie petitu žaloby) 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
16. osobná účasť na pojednávaní dňa 27.6.2011 - 57€+7,41€+20% DPH, tj. 77,29€
17. rokovanie s klientom dňa 1.7.2011 (2/3) - 38€+7,41€+20% DPH, tj. 54,49€
18. osobná účasť na pojednávaní dňa 21.9.2011 (1/4) – 14,25€+7,41€+20% DPH, tj. 26,26€
19. osobná účasť na pojednávaní dňa 17.10.2011 (1/4) – 14,25€+7,41€+20%DPH, tj. 26,26€
20. rokovanie k s klientom dňa 31.10.2011 (2/3) - 38€+7,41€+20% DPH, tj. 54,49€
21. osobná účasť na pojednávaní dňa 23.1.2012 – 58,69€+7,63€+20% DPH, tj. 79,58€
22. rokovanie s klientom dňa 20.2.2012 (2/3) – 39,13€+7,63€+20% DPH, tj. 56,11€
23. podanie – záverečná reč doručená súdu 22.2.2012 - 58,69€+7,63€+20% DPH, tj. 79,58€
24. osobná účasť na pojednávaní dňa 5.3.2012 (1/4) – 14,67€+7,63€+20%DPH, tj. 26,76€

Trovy právneho zastúpenia predstavujú celkom sumu vo výške **1.756,57€**.

Trovy konania celkom predstavujú sumu vo výške **1.856,15 Eur.**

III.

Vzhľadom na vyššie uvedené ako aj na výsledky vykonaného dokazovania navrhujeme, aby súd vo veci samej vyniesol nasledovný:

rozsudok:

Okresný súd Bratislava II nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného ako prevádzajúceho uzavrieť so žalobkyňou ako nadobúdateľom zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 31 nachádzajúceho sa na 2.poschodí domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, so súpisným číslom 579, postaveného na parcele č. 967 zapísaného na liste vlastníctva č. 8 ako Iná budova označená súpisným číslom vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorého veľkosť je 3079/832443 a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku nachádzajúcom sa na parcele č. 967, o výmere 1222 m², zapísanom na LV č. 1201 ako zastavané plochy a nádvoría, ktorého veľkosť je 3079/832443, vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pre okres Bratislava II, obec-BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

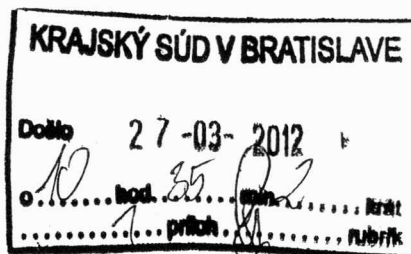
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

OSOBNÉ PODANIE

Bratislava dňa 21. 3. 2012
MAGS OLP 56690/2012/
k č.k. 1S 60/2011

Krajský súd v Bratislave
Záhradnícka 10
813 66 Bratislava



Vec:

Odvolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave, č.k. 1S 60/2011 zo dňa 19. 1. 2012
vydaného v právnej veci

Žalobca : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
zast. : Milanom Ftáčnikom, primátorom
sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO : 603 481

Žalovaný : Krajský stavebný úrad v Bratislave
sídlo: Lamačská cesta 8
845 14 Bratislava 45

za účasti: , nar.
bytom: 821 01 Bratislava

o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10. 1. 2011

Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) vydal dňa 19. 1. 2012 rozsudok č.k. 1S 60/2011 ktorým rozhodol, že žalobu žalobcu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10. 1. 2011 **zamieta** bez náhrady trov konania žalobcovi. Rozsudok krajského súdu bol žalovanému doručený dňa 12. 3. 2012.

Žalovaný týmto podáva v zákonnej lehote proti uvedenému rozsudku podľa § 250ja Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) toto odvolanie na Najvyšší súd Slovenskej Republiky z nasledovných dôvodov:

- a) krajský súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 2 písm. d) O.s.p.),
- b) rozhodnutie krajského súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.).

Na úvod stručný súhrn základných skutočností:

Mestská časť Bratislava–Ružinov ako príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. SÚ/2009/11247-4/Gaš zo dňa 16. 6. 2009 určila, že stavba na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave súp. č. 579, postavená na pozemku parc. č. 967, k.ú. Ružinov, zap. na LV č. 8 je domom osobitného určenia. Rozhodla tak na základe žiadosti Okresného súdu Bratislava II. V uvedenej veci žiadosť na stavebný úrad podala aj p. _____ bytom _____ Bratislava.

Následne na základe podaného odvolania p. _____, Krajský stavebný úrad v Bratislave uvedené rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Ružinov svojím rozhodnutím č. A/2010/716/SAM zo dňa 21. 1. 2010 zrušil a vrátil vec prvostupňovému stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Mestská časť Bratislava–Ružinov ako príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. SÚ/CS/1914/2010/7/Gaš zo dňa 6. 9. 2010 úplne zmenila svoje pôvodné rozhodnutie a určila, že stavba na Rezedovej č. 3 v Bratislave nie je domom osobitného určenia. Proti tomuto rozhodnutiu sa žalobca-hlavné mesto v zákonnej lehote odvolal. Krajský stavebný úrad svojím rozhodnutím č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10. 1. 2011 odvolanie žalobcu-hlavného mesta zamietol a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SÚ/CS/1914/2010/7/Gaš zo dňa 6. 9. 2010.

II

Odvolanie odôvodňujeme nasledovnými argumentmi:

Poukazujeme na závažné pochybenie, keď v procese rozhodovania o určení charakteru stavby na Rezedovej 3 v Bratislave stavebné úrady konali s p. _____ ako s účastníčkou konania.

V zmysle § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, alebo ten, komu osobitný zákon také postavenie priznáva.

Pani _____ nemá k stavbe na Rezedovej 3 v Bratislave uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu a ani iné žiadne právo. Menovaná má priznaný len status člena domácnosti, a to na základe jej žiadosti, ktorú zdôvodnila zlým zdravotným stavom svojej matky p. _____, o ktorú sa chcela postarať. Status člena domácnosti jej bol udelený rozhodnutím celomestskej komisie pre pridelenie bytov v DOS konanej dňa 6. 10. 2000. Jej práva, právom chránené záujmy ani povinnosti tak nie sú, neboli a ani nikdy nebudú rozhodnutiami stavebných úradov dotknuté. Status, práva a povinnosti člena domácnosti upravujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a to, či dom je alebo nie je domom osobitného určenia je v relácií k týmto vzťahom právne irelevantné.

Dôkaz : Nájomná zmluva s p.

Zápisnica za zasadnutia celomestskej komisie pre pridelenie bytov v DOS zo dňa
6. 10. 2000

Z uvedeného dôvodu nesúhlasíme s právnym názorom Krajského súdu, podľa ktorého nakoľko prvostupňový správny orgán nerozhodol o vylúčení p. z konania, čím jej priznal účastníctvo, je účastníčkou konania a výsledkom tohto sporu môžu byť dotknuté jej práva a povinnosti.

Znakom účastníka konania je hmotno-právny pomer k veci, ktorá je predmetom konania. Správny orgán je povinný spresňovať okruh účastníkov počas celého konania, t.j. predovšetkým skúmať podmienky a spôsobilosti pre priznanie postavenia účastníka konania, alebo rozhodnúť o neexistencii postavenia účastníka konania toho subjektu, vo vzťahu ku ktorému v priebehu konania preukáže, že o jeho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa nemá konať/nekonať alebo ktorého práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti nemôžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

III

Žalobca sa nestotožňuje s právnym názorom krajského súdu, ktorý v odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobca nepreukázal skutočnosť, že stavba na Rezedovej 3 v Bratislave nespĺňa zákonné požiadavky na to, aby bola domom osobitného určenia. Rovnako nesúhlasíme s názorom krajského súdu, ktorý uviedol v odôvodnení rozsudku, že jednotlivé byty sú užívané na základe nájomných zmlúv s občanmi bez špeciálnych kritérií.

Domom osobitného určenia zákon č.189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami rozumie dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Dom na Rezedovej ulici č. 3 túto zákonnú definíciu spĺňa. Už z jeho stavebno-technického usporiadania je zrejmé, že mal slúžiť na riešenie bytovej otázky vymedzeného okruhu osôb. Listinné dôkazy, ktoré podporujú naše tvrdenia tvoria súčasť súdneho spisu Máme za to, že krajský súd ich pri svojom rozhodovaní v dostatočnej miere nevyhodnotil.

Počas celej existencie domu mal tento dom špeciálny režim a okruh jeho nájomcov bol špecificky daný. Vo svojich začiatkoch fungoval ako tzv. DOS-ka, teda dom opatrovateľskej služby, neskôr, po vzniku obcí, ako samostatných samosprávnych celkov, ktoré na seba zo zákona prevzali niektoré úlohy dovtedy prináležiace štátu, začal dom plniť funkciu domu osobitného určenia.

Pridelenie bytov v predmetnom dome podliehalo a naďalej podlieha špecifickému režimu ako to vyplýva zo „Zásad hospodárenia s bytmi v DOS“ zo dňa 8. 6. 1995 (ďalej len „zásady hospodárenia“) a zo „Štatútu Domu pre starších občanov“ zo dňa 1. 11. 2006 a 7. 9. 2011 (ďalej len „štatút“). Žiadateľ o nájom bytu musel/musí spĺňať kritériá, či vekové, zdravotné a pod.. Samotní nájomcovia si v zmysle zásad hospodárenia podávali žiadosti o pridelenie bytu v dome s opatrovateľskou službou, o týchto žiadostiach potom rozhodovala celomestská komisia, ktorá posudzovala, či žiadateľ spĺňa všetky stanovené kritériá a zostavovali poradovník. Úspešným žiadateľom potom Mestská časť Bratislava – Ružinov vydala rozhodnutie – Súhlas s nájmom bytu v Dome s opatrovateľskou službou, na základe ktorého bola potom uzatvorená riadna nájomná zmluva podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

K názoru krajského súdu, že v predmetnom dome bývajú nielen starší občania, ktorí by potrebovali opatrovateľskú službu, ale aj rodiny s deťmi uvádzame, že v zmysle článku 1 zásad hospodárenia uchádzačom o nájom bytu v DOS mohol byť aj občan, ktorého zdravotný a psychický stav potvrdený príslušným posudkovým lekárom sociálnej poisťovne je indikovaný pre prijatie do DOS a podľa bodu 1.5 tohto článku v prípadoch osobitného zreteľa mohla komisia individuálnym posúdením pri zohľadnení mimoriadnych okolností zaradiť do zoznamu uchádzačov v DOS aj iných občanov.

Dôkaz: Zásady hospodárenia s bytmi v Dome s opatrovateľskou službou
Štatút domu pre starších občanov
Rozhodnutie o pridelení bytu v DOS

IV

Do pozornosti súdu by sme chceli uviesť aj skutočnosť, ktorou sa krajský súd vo svojom rozhodnutí nevysporiadal, a to:

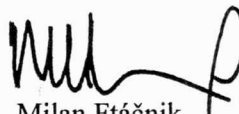
Nájomcovia jednotlivých bytov v dome požiadali v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o odkúpenie bytov do osobného vlastníctva. Nakoľko zo strany žalobcu, ako vlastníka im nebolo vyhovie, (29) nájomcov bytov podalo na Okresný súd Bratislava II žaloby. Právoplatne je v prospech hlavného mesta SR Bratislavy ukončených (12) súdnych sporov. Na rozdiel od stavebných úradov a krajského súdu, Okresný súd Bratislava II zastáva názor, že nehnuteľnosť na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave je domom osobitného určenia.

Dôkaz : Rozsudok Okresného súdu Bratislava II č.k. 52C 20/2008, 13C 20/2008

V

Vzhľadom na hore uvedené navrhujeme Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky, aby v zmysle § 250ja O.s.p. rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S 60/2011 zo dňa 19. 1. 2012 zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10. 1. 2011 sa zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania.




Milan Ftáčnik
primátor

Dvojmo

Prílohy: sú súčasťou súdneho spisu

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

K bodu č. 8

Návrh na riešenie domu na Rezedovej ulici č.3 v Bratislave

Návrh uznesenia:

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

II. alternatíva

Neschváliť predaj bytov v dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nájomcom bytov, ktorí majú s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú a vyčkať na rozhodnutie súdu vo veci odvolania voči rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 60/2011 zo dňa 19.1.2012.

Hlasovanie:

prítomní: 5 , za: 4 , proti: 0 , zdržal sa: 1

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

Návrh na riešenie domu na Rezedovej č. 3 v Bratislave

Kód uzn.: 5.2
5.2.4

Uznesenie č. 467/2012

zo dňa 12. 04. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

neschváliť predaj bytov v dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nájomcom bytov, ktorí majú s hlavným mestom SR Bratislavou uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú a vyčkať na rozhodnutie súdu vo veci odvolania voči rozsudku Krajského súdu v Bratislave, č. k. 1S 60/2011, zo dňa 19. 01. 2012.

