

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **22. 11. 2012**

Návrh

**na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy
k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/3 na stavbe v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, súp. č.
103176 stojacej na pozemku parc. č. 7295, vo vlastníctve pána Tomislava Suchého**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. LV 1x
5. Ponuku

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v. r.
poverený vedením oddelenia správy
nehnuteľností

Spracovateľ:

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

Ing. Jana Korčáková, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo o prerokovaní materiálu

schvaľuje

I. alternatíva

Uplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu 1/3 k stavbe v k. ú. Staré Mesto, so súp. číslom 103176, stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 7295 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 338 m², evidovanej na LV č. 4460, vo vlastníctve Tomislava Suchého, za kúpnu cenu 120 000,00 Eur.

II. alternatíva

Neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu 1/3 k stavbe v k. ú. Staré Mesto, so súp. číslom 103176, stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 7295 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 338 m², evidovanej na LV č. 4460, vo vlastníctve Tomislava Suchého, za kúpnu cenu 120 000,00 Eur.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k stavbe v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, so súp. č. 103176, podiel 1/3, vo vlastníctve Tomislava Suchého

ŽIADATEĽ : Tomislav Suchý

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

<u>súp. č.</u>	<u>na pozemku p. č.</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>spoluvlastnícky podiel</u>
103176	7295	338	1/3

VLASTNÍCKE VZŤAHY

- hlavné mesto SR Bratislava, v správe mestskej časti Bratislava - Staré Mesto 2/3

- Tomislav Suchý

1/3

CHARAKTERISTIKA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnutel'nosť na Palárikovej ulici č. 29 je na liste vlastníctva č. 4460 evidovaná ako rodinný dom.

Stavba pochádza z roku 1920 a nachádza sa v širšom centre Bratislavy. Nejde o dom, ktorý by sa nachádzal v mestskej pamiatkovej rezervácii a nie je ani pamiatkovo chránený.

Budova má 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia s prístupným povalovým priestorom. V suteréne sa nachádzajú spoločné pivnice, na prízemí je jednoizbový byt, dvojgaráž so skladoom a WC, z dvora je prístupný polozapustený sklad, na 1. až 3. poschodí sú 3 a pol izbové byty.

V nehnuteľnosti sa teda nachádzajú 4 byty a 1 nebytový priestor – garáž. Dom je v súčasnosti obsadený 5 nájomcami:

1. Andrej Poracký – Zmluva o nájme bytu na dobu určitú
2. Rastislav Petrovič – Zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú
3. Filip Rek – Zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú
4. Alžbeta Jirásková – Zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú
5. Ing. Milan Bogdalík – Zmluva o nájme nebytového priestoru na dobu neurčitú

Čo sa týka právnej formy, nehnuteľnosť nie je de iure na liste vlastníctva rozdelená na 4 byty a 1 nebytový priestor, ale ide o stavbu zapísanú v príslušných spoluvlastníckych podieloch v prospech podielových spoluvlastníkov.

PONÚKANÁ CENA ZA SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL

Žiadateľ požaduje za svoj spoluvlastnícky podiel sumu **120 000,- EUR**, pričom ponuka sa viaže výlučne k spoluvlastníckemu podielu na stavbe (bez pozemku).

SKUTKOVÝ STAV

Dňa 26. 10. 2012 bola hlavnému mestu SR Bratislave doručená ponuka žiadateľa - podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti - stavby na Palárikovej ulici č. 29 v Bratislave na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 k celku za cenu 120 000,- EUR. Ponuka sa viaže výlučne k podielu na stavbe, podiel na pozemku žiadateľ neponúka. Žiadateľ ponúka hlavnému mestu z titulu podielového spoluvlastníctva prednostne na predaj svoj spoluvlastnícky podiel a požaduje, aby ním stanovená suma bola najneskôr v lehote 60 dní zložená do notárskej úschovy alebo na jeho účet.

Vzhľadom na vek nehnuteľnosti a na skutočnosť, že na nehnuteľnosti neboli s výnimkou nutných, resp. havarijných opráv, vykonávané žiadne rekonštrukčné a udržiavacie práce, možno konštatovať, že dom je v zlom technickom stave a jeho rekonštrukcia bude v blízkej budúcnosti vyžadovať nemalé finančné prostriedky.

V zmysle znaleckého posudku zo dňa 23.06.2012, ktorý dal vypracovať správca nehnuteľností, mestská časť Bratislava – Staré Mesto, vezmúc do úvahy akútnu potrebu rekonštrukčných prác, bola **cena nehnuteľnosti s pozemkom** určená vo výške **486.149,55 EUR** (z toho všeobecná hodnota stavby vo výške 326.464,83 EUR a všeobecná hodnota pozemku vo výške 159.684,72 EUR).

Cena spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislava – v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu **2/3 z celku bola v zmysle znaleckého posudku určená zaokrúhlene vo výške 324.000,00 EUR** (z toho všeobecná hodnota stavby vo výške 217.643,33 EUR a všeobecná hodnota pozemku vo výške 106.456,48 EUR).

Pán Tomislav Suchý, ktorý spoluvlastnícky podiel nadobudol dedením po pôvodnej spoluvlastníčke, pani Anne Gulejovej, oslovil listom mestskú časť Bratislava-Staré Mesto s ponukou na uplatnenie predkupného práva (dňa 15.08.2012 a 16.08.2012). **Svoj spoluvlastnícky podiel 1/3 z celku** na nehnuteľnosti ponúkal na predaj mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Keďže však predkupné právo patrí vlastníkovi nehnuteľností, voči ktorému je potrebné urobiť aj ponuku na jeho uplatnenie, či neuplatnenie, žiadateľ bol mestskou časťou na túto skutočnosť upozornený, a adresoval svoju požiadavku na hlavné mesto SR Bratislava.

Vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť sa nachádza v zlom technickom stave a vyžaduje si značné finančné prostriedky na jej obnovu mestská časť Bratislava - Staré Mesto vyjadrila svoje odporúčanie predkupné právo neuplatniť.

Podľa informácií získaných od mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, žiadateľ je v prípade, že zo strany hlavného mesta SR Bratislava nedôjde k uplatneniu predkupného práva, rozhodnutý predať spoluvlastnícky podiel tretej osobe. Predajom spoluvlastníckeho podielu tretej osobe zostane prakticky zachované existujúce status quo, dôjde len k zmene v osobe podielového spoluvlastníka.

Pri rozhodovaní o uplatnení, resp. neuplatnení predkupného práva je potrebné zvážiť fakt, že **na rekonštrukciu nehnuteľnosti bude potrebné vynaložiť značné finančné prostriedky a výnos z nájomov bytov** (regulovaný nájom) a nebytového priestoru (trhový nájom), nie je dostačujúci. Rovnako relevantná je skutočnosť, že hlavné mesto SR Bratislava je podielovým spoluvlastníkom množstva domov, v ktorých sa nachádzajú byty. Uplatnením predkupného práva

v takýchto prípadoch hlavnému mestu vzniká zákonná povinnosť byty nachádzajúce sa v dome previesť do vlastníctva nájomcov za cenu v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Na základe schválenej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je obciam v takýchto prípadoch umožnené, aby náklady, vynaložené na obstaranie spoluvlastníckeho podielu od druhého podielového spoluvlastníka, mohli premietnuť do kúpnej ceny, za ktorú budú byty odpredávané do vlastníctva ich nájomcom. V tejto súvislosti je však potrebné upozorniť na riziko, že nájomcovia o kúpu bytov za takto stanovených podmienok neprejavia záujem (kúpna cena pre nich bude pri zohľadnení nadobúdacej investície privysoká) a **hlavnému mestu SR Bratislava sa tak vynaložené prostriedky nevrátia**. Uplatnením predkupného práva k jednému z takýchto domov by sa vytvoril precedens a nebolo by možné uspokojivým spôsobom zdôvodniť, prečo takýto postup nie je (v minulosti nebol) uplatnený aj pri iných nehnuteľnostiach. S prihliadnutím na možnosti hlavného mesta, definované jeho finančným potenciálom, tak nie je možné garantovať rovnaký prístup pri všetkých domoch v podielovom spoluvlastníctve a uplatnenie predkupného práva v tomto prípade by mohlo založiť stav zvýhodnenia niektorých nájomcov a naopak diskriminácie ostatných.

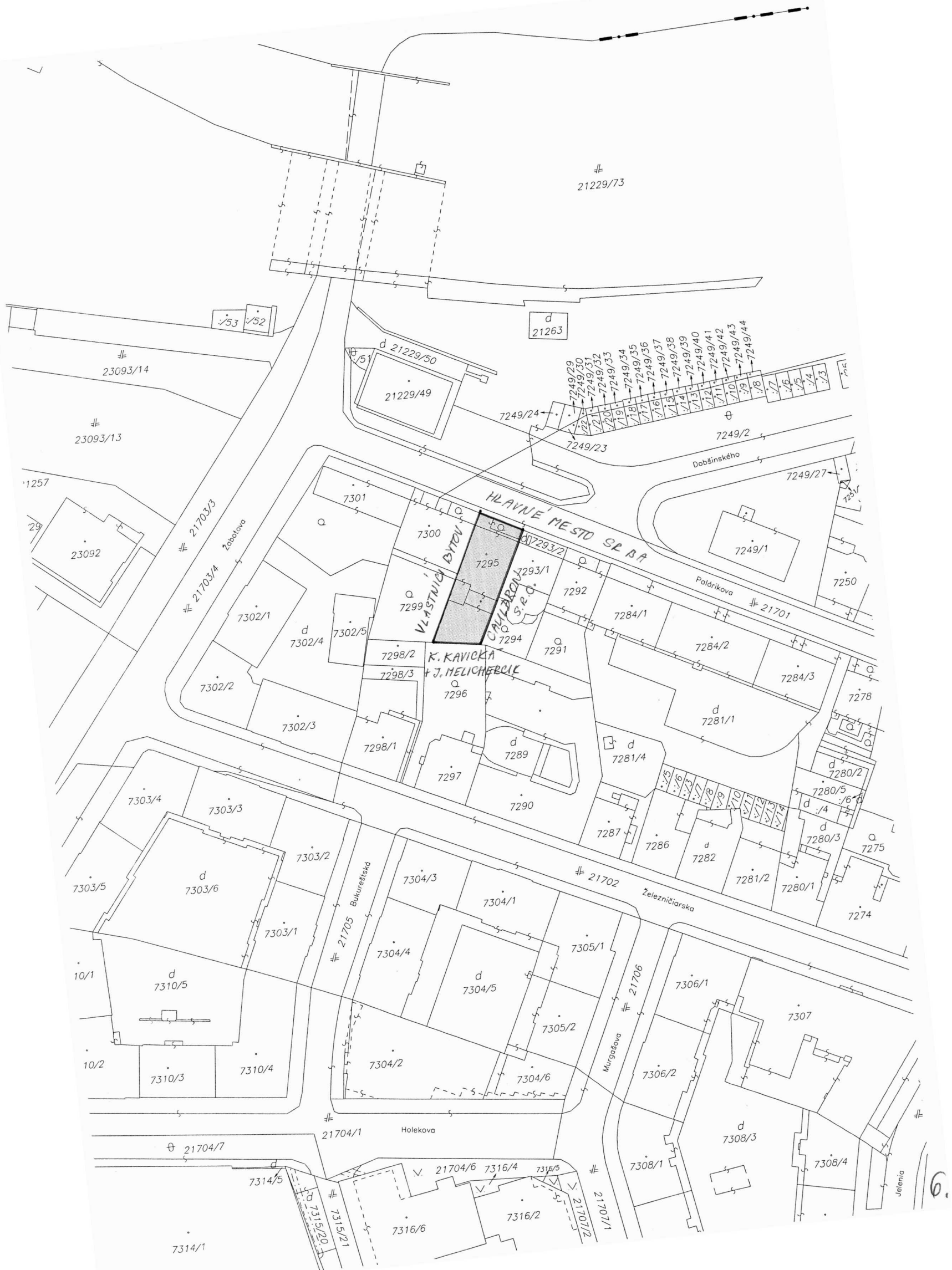
PRÁVNÝ RÁMEC PRI UPLATNENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA

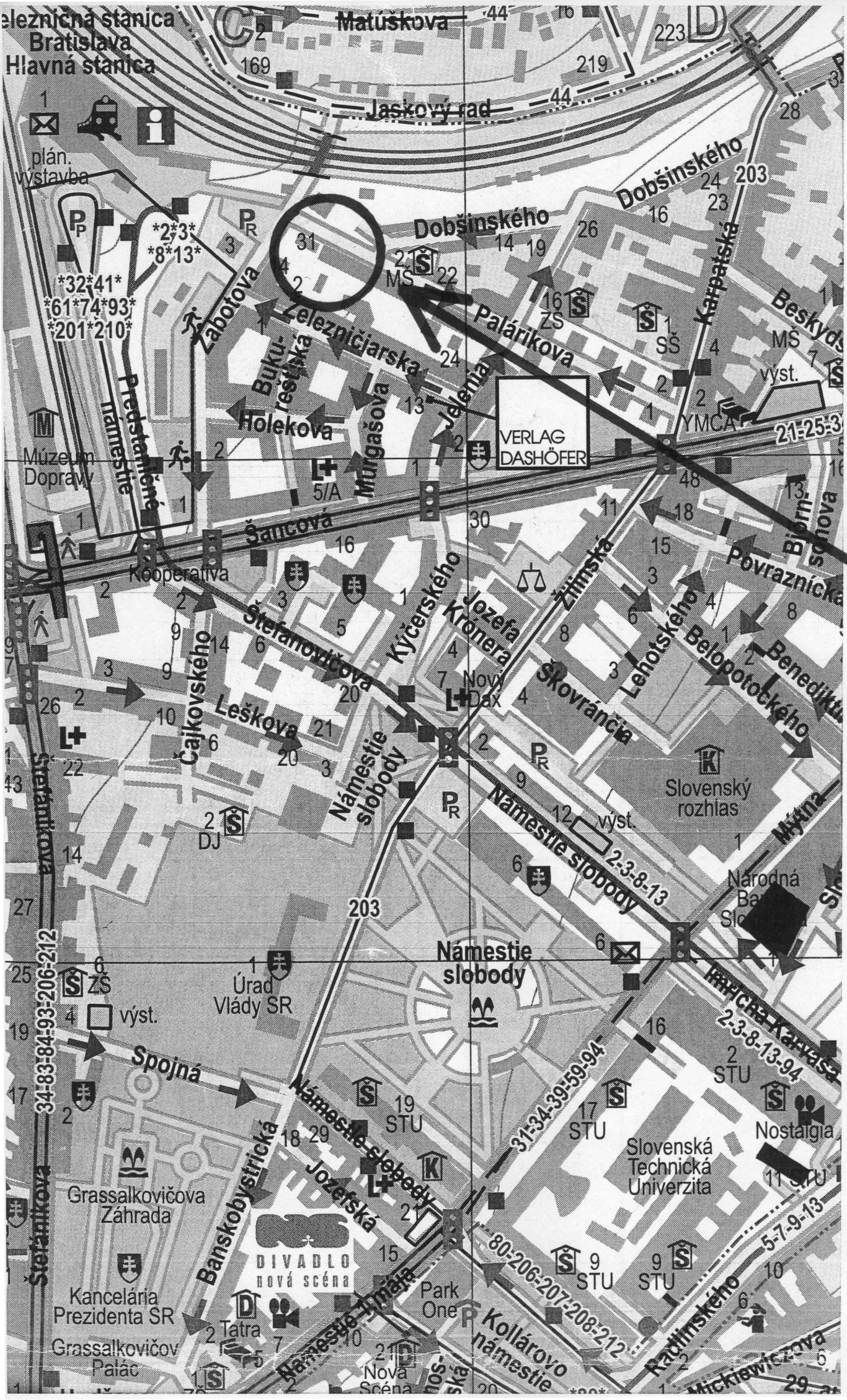
Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, okrem prevodu blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa ustanovenia § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť musí oprávnená osoba, v tomto prípade hlavné mesto, **vyplatiť nehnuteľnosť do 2 mesiacov po ponuke**, to znamená v tomto prípade dňa 27. 12. 2012 (prvý pracovný deň po dni, na ktorý pripadá zákonná lehota).

Ak k vyplateniu požadovanej kúpnej ceny v zákonom stanovenom limite nedôjde, lehota na uplatnenie predkupného práva márne uplynie a podielový spoluvlastník môže so svojím podielom nakladať, tzn. previesť ho na tretiu osobu za rovnakých podmienok, ktoré ponúkol v rámci predkupného práva druhému podielovému spoluvlastníkovi. Pre účely každého ďalšieho prevodu a voči každému ďalšiemu nadobúdateľovi, zostáva zákonné predkupné právo hlavnému mestu SR Bratislave v plnom rozsahu zachované.

Ponuku je v zmysle zákona v prípade záujmu potrebné prijať bez výhrad, v rozsahu a obsahu danom ponukou, v lehote stanovenej zákonom. Akceptácia návrhu s akoukoľvek výhradou nevyvoláva právne účinky z predkupného práva, tzn. má sa za to, že ponuka nebola prijatá.





4295
POZEMOK P.Č.
STAVBA S.Č.

K.Ú. STARE MESTO
4.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 08.11.2012

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 09:14:04

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4460

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.
7295	338	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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
103176	7295	10			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 Suchý Tomislav

1 / 3

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 2D 661/2008-29, Dnot 1/2009 zo dňa 7.8.2012, Z-13282/12

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

2 / 3

Identifikátor :

Titul nadobudnutia DODAT.K DELIMIT.Z-3384/94 Z 8.9.1994- 593/95

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

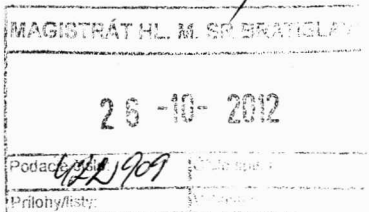
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Tomi Suchý,



MAGLSNM 54344/12
V Bratislave, 22. októbra 2012

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
81499 Bratislava

Vec: Nehnutelnosť – Palárikova 29, ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu

V dedičskom konaní po poručiťke Anna Mária Gulejová, ktorá zomrela 2. júla 1999 som zákonným dedičom a nadobudol som spoluvlastnícky podiel 1/3 domu evidovaného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, postaveného na parcele číslo 7295 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 338 m², stavba – rodinný dom so súpisným číslom 103176, evidovaný na liste vlastníctva číslo 4460, katastrálne územie Staré Mesto.

Vyššie uvedený spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Palárikovej ulici č. 29 v Bratislave Vám ponúkam na predaj podľa Občianskeho zákonníka za kúpnu cenu 120 000,- €, slovom jednostodvadsaťtisíc eur splatnú do notárskej úschovy pri podpise kúpnej zmluvy alebo splatnú na môj účet Tomi Suchý

Kúpnu cenu prosím uhradiť v lehote do 60 dní.

Ďakujem

S pozdravom

Tomi Suchý

