

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **13. 12. 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 Tomislava Suchého

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. LV 1x
5. Ponuku
6. Komisiu MsZ
7. Uznesenie MsZ č. 877/2012
z 22.11.2012

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.

za podmienky, že najneskôr do 14. 12. 2012 budú na účte hlavného mesta SR Bratislava vinkulované finančné prostriedky od všetkých nájomcov bytov, ktorí majú byty prenajaté na dobu neurčitú, vo výške ktorá bude zodpovedať výške kúpnej ceny zaplatenej hlavným mestom SR Bratislava za spoluvlastnícky podiel, pomerne podľa podlahovej plochy jednotlivých bytov.

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

Nehnutelnosť 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**, uzatvorená dňa 2. 9. 2010
2. Rastislav Petrovič – Zmluva o nájme bytu na dobu **neurčitú**, uzatvorená dňa 29. 7. 1998
3. Filip Rek – Zmluva o nájme bytu na dobu **neurčitú** (nájomcovi vznikol nájomný vzťah titulom prechodu nájmu v dôsledku smrti pôvodnej nájomníčky, Márie Rekovej)
4. Alžbeta Jirásková – **užívacie právo** k bytu je preukázané len evidenčným listom, mestská časť nemá k dispozícii žiadne doklady, ktoré by preukazovali existenciu nájmu p. Jiráskovej k predmetnému bytu a nedisponuje právnym titulom, na základe ktorého nájomný vzťah vznikol.
5. Ing. Milan Bogdalík – Zmluva o nájme nebytového priestoru – **garáže**, na dobu **neurčitú**, uzatvorenú dňa 13. 12. 1990

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 teda 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.

Ak aj dôjde k uplatneniu predkupného práva a k zjednoteniu vlastníctva, právo na prevod bytu do vlastníctva vznikne len nájomcom, ktorí majú byty prenajaté na dobu neurčitú. Zvyšné byty a nebytový priestor **naďalej zostanú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava**. Podľa vyjadrenia správcu – mestskej časti Bratislava – Staré mesto sa nehnuteľnosť nachádza v zlom stave a mestská časť nemá peniaze na jej rekonštrukciu.

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, ktorí majú byty prenajaté na dobu neurčitú 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 priveľká) a **hlavnému mestu SR Bratislava sa tak vynaložené prostriedky nevrátia**. Pre krátkosť času zatiaľ nebolo možné zabezpečiť vinkuláciu prostriedkov v prospech hlavného mesta SR Bratislava, avšak s nájomcami, ktorí predbežne potvrdili svoj záujem, prebiehajú rokovania.

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, dokiaľ 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.

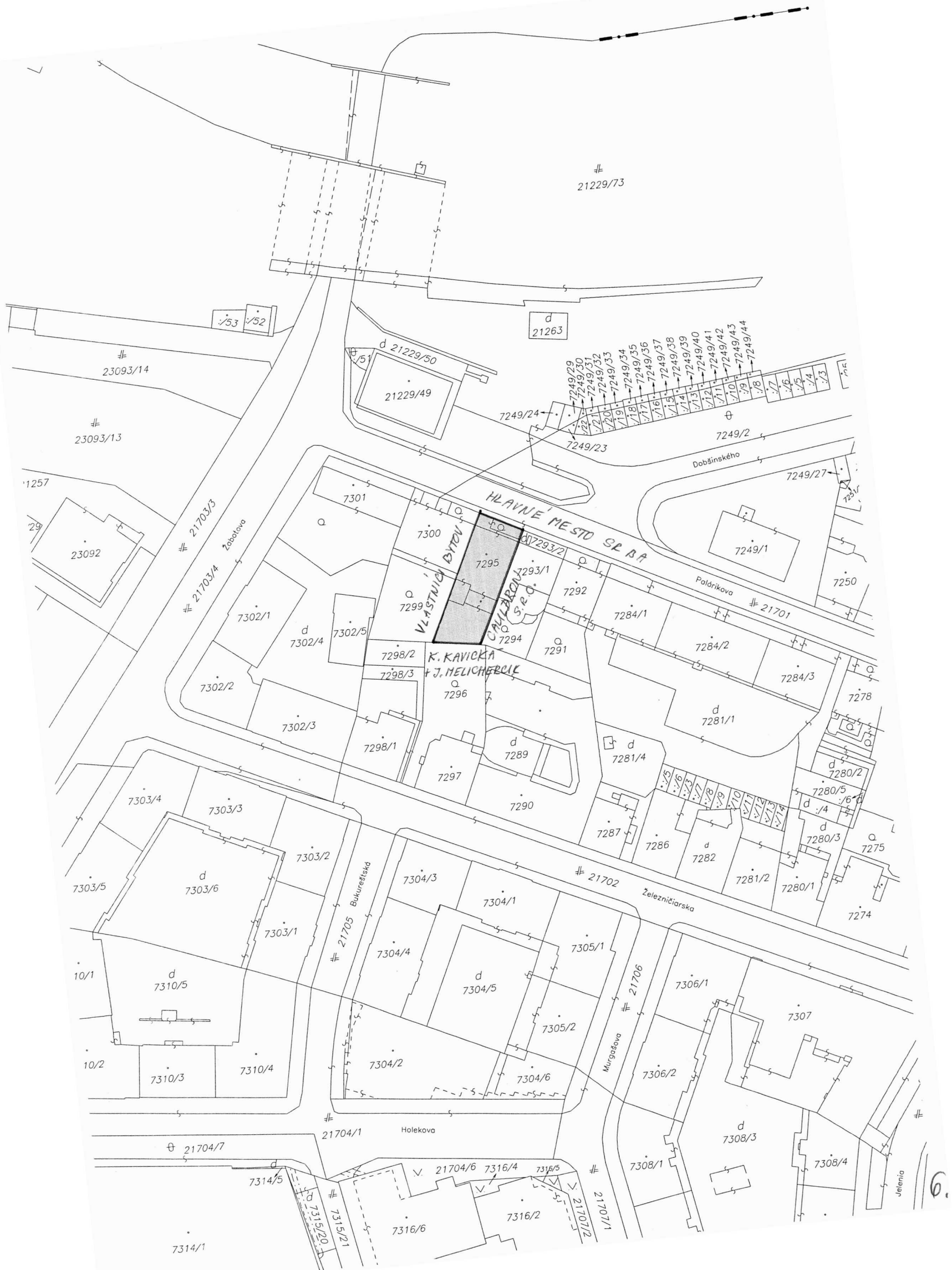
Ponuku je v zmysle zákona v prípade záujmu potrebné prijať bez výhrad, v rozsahu a obsahu danom ponukou, v lehote stanovenej zákonom. Akceptácia návrhu s akoukoľvek výhradou nevyvoláva právne účinky z predkupného práva, tzn. má sa za to, že ponuka nebola prijatá.

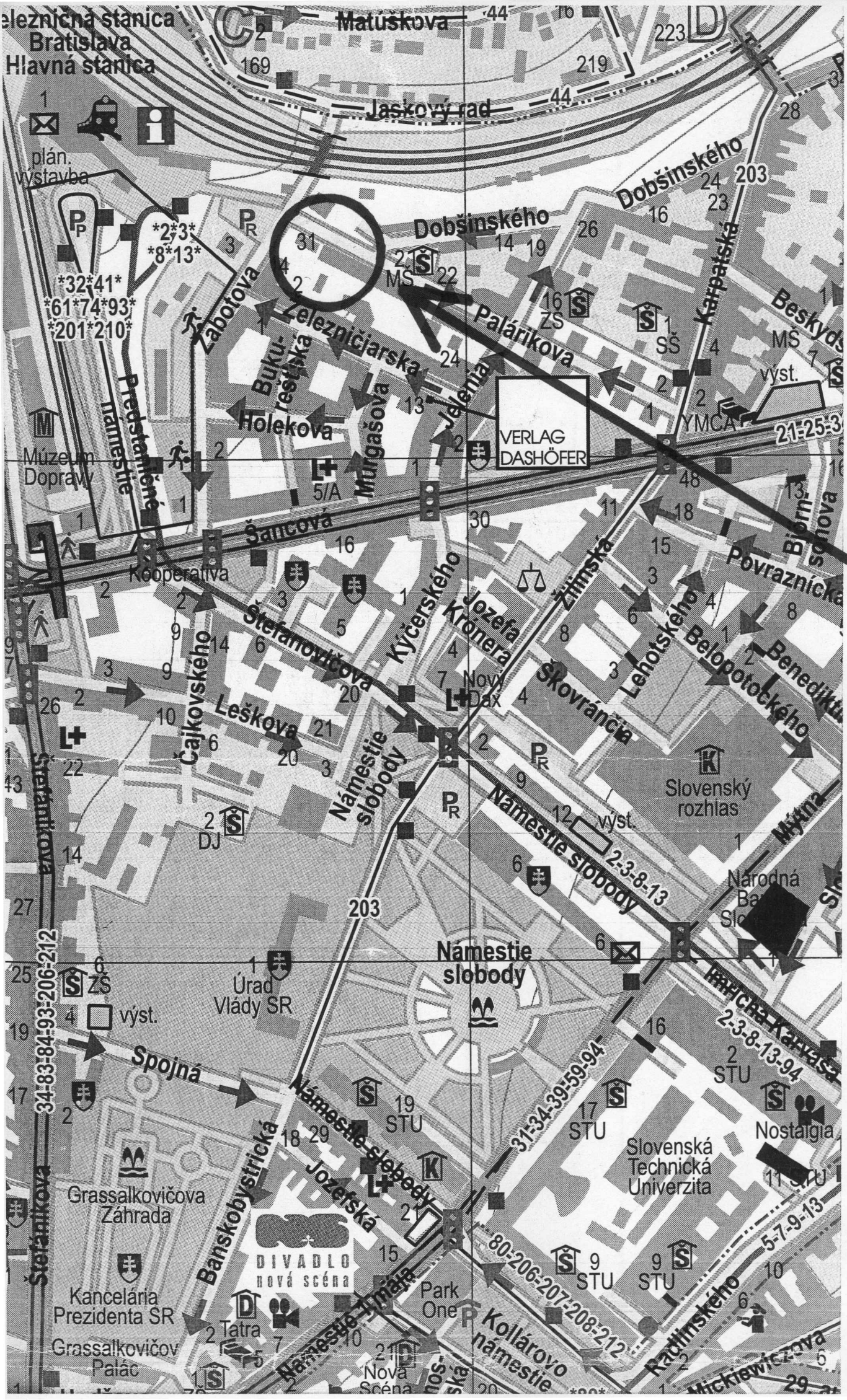
Materiál bol predložený do mestského zastupiteľstva dňa 22.11.2012, kde bolo prijaté uznesenie č. 877/2012, v ktorom žiada predložiť materiál na rokovanie komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ dňa 26.11.2012 a po rokovaní s nájomníkmi bytov o postupe navrhnutom v diskúcii p. poslancom Svenom Šovčíkom o vinkulácii na budúcu kúpu bytov alebo podmienke uplatnenia predkupného práva a potom materiál a informáciu o rokovaní s nájomníkmi predmetných bytov predložiť na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 13.12.2012.

Upozorňujeme, žiadateľ požaduje, aby kúpna cena bola vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy, pričom podľa zákona je posledný deň na uplatnenie predkupného práva (a na zaplatenie kúpnej ceny) je 27. 12. 2012, inak platí, že k uplatneniu predkupného práva nedošlo.

V tento deň musí mať žiadateľ zároveň peniaze reálne na svojom účte, alebo zložené v notárskej úschove, tzn. najneskôr v tento deň musí byť obojstranne podpísaná kúpna zmluva (vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľ býva v Mníchove a do lehoty na realizáciu zmluvy a platby spadajú vianočné sviatky) uplatnenie predkupného práva môže byť značne sťažené.

Do dňa uzatvorenia zmluvy navyše treba zabezpečiť vinkuláciu finančných prostriedkov od nájomcov, čo taktiež možno považovať za problematické. Z uvedených dôvodov nie je možné v prípade, že bude uznesenie o uplatnení predkupného práva prijaté, garantovať, že dôjde k jeho naplneniu.





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:

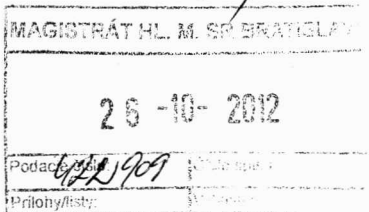
Bez zápisu.

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

Výpis

zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 26.11.2012

K bodu č. 17 a)

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

Návrh uznesenia:

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

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.

s podmienkou zabezpečenia právne relevantného záväzku o odkúpení žiadateľmi (záujemcami)

Hlasovanie:

prítomní: 6 , za: 6 , proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová,
v.z. Alexandra Viziová

V Bratislave, 27.11.2012

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR/2012

Ing. Kiczegová/133

29. 11. 2012

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 877/2012 zo dňa 22. 11. 2012, prijatého k návrhu 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, súpis. č. 103176, stojacej na pozemku parc. č. 7295, vo vlastníctve Tomislava Suchého

Uznesenie č. 877/2012

zo dňa 22. 11. 2012

Mestské zastupiteľstvo o prerokovaní materiálu

žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

1. Predložiť materiál na rokovanie komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

T: 26. 11. 2012

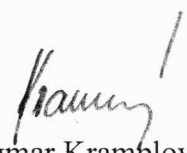
1. Rokovať s nájomníkmi bytov o postupe navrhnutom v diskusii pánom poslancom Svenom Šovčíkom (o vinkulácii na budúcu kúpu bytov ako podmienka uplatnenia predkupného práva).

2. Predložiť materiál o uplatnení, neuplatnení predkupného práva a informáciu o rokovaní s nájomníkmi predmetných bytov na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

T: 13. 12. 2012

Za správnosť odpisu uznesenia:




Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia
Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

