

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **27. 03. 2013**

**Návrh
na neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto –
Šancova 2**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. Žiadosť
5. Komisiu MsZ
6. Uznesenie MsR č. 815/2013 zo
14.3.2013

Spracovateľ:

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

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

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta

schvaľuje

n e u p l a t n e n i e predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 10/48 viažuceho sa k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287 v parcelnom registri „C“ – pozemku parc. č. 7614 - záhrady vo výmere 444 m², pozemku parc. č. 7615 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 875 m² a stavbe so súpisným číslom 103989 nachádzajúcej sa na tomto pozemku, ktorý je t. č. vlastníctvom Ing. Zdenka Pinkavu, za cenu 200 000,00 Eur.

Dôvodová správa

PREDMET : Uplatnenie predkupného práva hlavného mesta k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto

ŽIADATEĽ : Ing. Zdenko Pinkava

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

POZEMKY

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
7614	záhrady	444	LV č. 4287
7615	zastavané plochy a nádvoría	875	LV č. 4287

STAVBA

Súp.číslo	druh stavby	pozn.
103989	DOM stojaca na pozemku p. č. 7615	LV č. 4287

VLASTNÍCKE VZŤAHY

Zdenko Pinkava	10/48
Hlavné mesto	30/48
Quastler Iris Taussig	8/144
Quastler Eyal	8/144
Quastler Orly Froydental	8/144

Spoluvlastnícky podiel hlavného mesta je zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

SKUTKOVÝ STAV

Hlavnému mestu bola dňa 4. 2. 2013 doručená ponuka jedného z menšinových spoluvlastníkov, Ing. Zdenka Pinkavu, na odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 10/48, ktorý sa viaže k vyššie špecifikovaným pozemkom a stavbe, nachádzajúcich sa na Šancovej ulici č. 2 v Bratislave za cenu 200 000,00 EUR.

Podľa informácií od správcu ide o bytový dom postavený asi v roku 1912, v ktorom byty a nebytový priestor sa nachádzajú v pôvodnom stave a spoločné priestory domu (ako chodby, schodište) boli z dôvodu požiaru pred niekoľkými rokmi zrekonštruované. Dom ako celok nie je vo vyhovujúcom stave a vyžaduje si rekonštrukciu a min. výmenu strešnej krytiny. Správca má k dispozícii aj Znalecký posudok č. 66/2012 na odhad všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislava. V zmysle vypracovaného znaleckého posudku je celková cena nehnuteľnosti (stavba + pozemok) stanovená vo výške 1.351.138,95 EUR, tzn. podľa znaleckého posudku by teda spoluvlastnícky podiel žiadateľ mal mať hodnotu cca 281 148,00 EUR.

V nehnuteľnosti sa nachádza 17 bytov z toho asi 5 je I. kategórie, ostatné sú II., III. a IV. kategórie. V bytoch sú nájomníci s nájomnými vzťahmi uzatvorenými na dobu neurčitú s regulovaným nájomným, ktorým bola doručená výpoveď z nájmu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. a ktorých nájomné vzťahy skončia v marci, resp. decembri t. r.

Hlavné mesto eviduje 9 žiadostí o bytovú náhradu, pričom v 6 prípadoch už bolo kladne rozhodnuté). Okrem bytov sa v nehnuteľnosti nachádza aj 1 nebytový priestor (v ktorom na základne platnej nájomnej zmluvy funguje prevádzka kaderníctva).

Ani v prípade, že by si hlavné mesto uplatnilo svoje predkupné právo vyplývajúce mu z titulu podielového spoluvlastníctva k veci, nestalo by sa výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ale len spoluvlastníkom v podiele 40/48 a jeho právne postavenie by sa de iure nezmenilo. Nakladanie s nehnuteľnosťou by bolo obmedzené existenciou podielového spoluvlastníctva rovnako ako doposiaľ, na druhej strane by došlo k zvýšeniu miery, akou je mesto povinné finančne sa podieľať na prevádzke domu a odstraňovaní závad.

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 predložiť návrh na najbližšie zasadnutie mestského zastupiteľstva, nakoľko kúpna cena by musela byť predávajúcemu pripísaná na účet najneskôr 4. 4. 2013 a je potrebné vytvoriť dostatočný časový priestor na uzatvorenie kúpnej zmluvy a realizáciu platby.

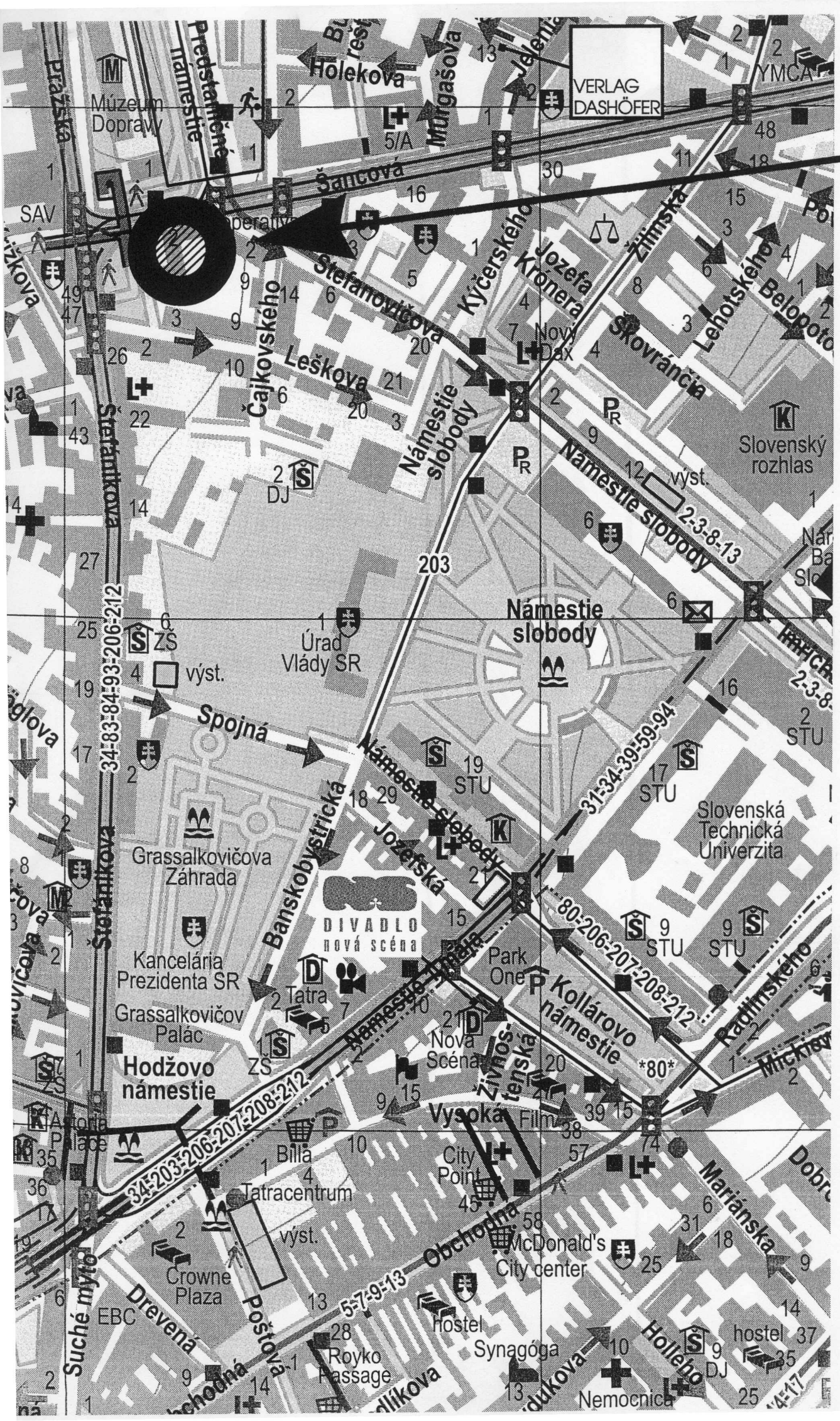
V prípade, že si hlavné mesto predkupné právo neuplatní, toto mu vzhľadom na svoju vecnoprávnú povahu zostane zachované aj pre prípad akéhokoľvek ďalšieho prevodu.

Poznámka : Nehuteľnosť je evidovaná ako kultúrna pamiatka v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a z tohto titulu je dané aj predkupné právo štátu. Žiadateľ nepreukázal, že by ministerstvo kultúry s ponukou na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu oslovil.

Stanoviská

O stanovisko starostky mestskej časti bolo požiadané.





pozemok p.č. 4614, 4615
starba s.č. 103989

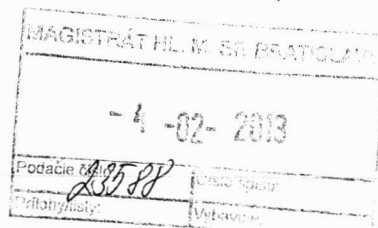
k. ú. Staré Mesto

Ing. Zdenko PINKAVA,

e-mail: sancova@pinkavova.sk



Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Oddelenie správy nehnuteľností
Primaciálne nám. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava 1



MAGP SNM 24305/12
V Bratislave, dňa 4.2.2013

Vec: Ponuka na odpredaj spoluvlastníckeho podielu

Vážené dámy, vážení páni,

podpísaný Ing. Zdenko Pinkava, bytom _____ dátum narodenia _____
ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, so spoluvlastníckym podielom 10/48,
zapísanej na liste vlastníctva č. 4287, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA-m.č.
Staré Mesto, okres Bratislava I, vedený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavy, t.j. stavby,
súpisné číslo 103989, postavená na parcele č. 7615, druh stavby iná budova, popis stavby dom,
pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 7614, výmera 444 m², druh pozemku záhrady,
pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 7615, výmera 875 m², druh pozemku zastavané
plochy a nádvoria (ďalej len „Nehnuteľnosť“) sa obraciam na Vás ako podielového spoluvlastníka
Nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť sa nachádza na adrese Šancová 2, 811 04 Bratislava 1.

Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
ako spoluvlastník Nehnuteľnosti máte predkupné právo, nakoľko sa plánuje prevod môjho
spoluvlastníckeho podielu na Nehnuteľnosti.

Za uvedený spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnosti mi bola ponúknutá kúpna cena vo
výške 200.000,- € (slovom dvestotisíc eur).

Týmto Vás žiadam o zaslanie písomného vyjadrenia o tom, či si uplatňujete ako
spoluvlastník Nehnuteľnosti Vaše predkupné právo, alebo si ho neuplatňujete.

Vaše vyjadrenie podpísané oprávnenou osobou prosím zašlite doporučeným listom na moju
adresu bydliska _____ a, Slovenská republika) do 60 dní odo dňa
doručenia tohto listu. V prípade, ak sa v uvedenej lehote nevyjadríte, budeme považovať Vaše
mlčanie za vzdanie sa Vášho predkupného práva na môj spoluvlastnícky podiel na Nehnuteľnosti.

Za Vašu reakciu Vám vopred ďakujem.

S pozdravom

.....
Ing. Zdenko Pinkava

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 12.3.2013

K bodu č. 22

Návrh na neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto – Šancova 2

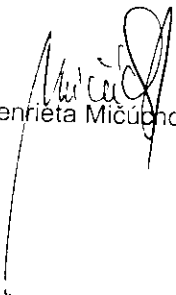
Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** neuplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 10/48 viažuceho sa k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287 v parcelnom registri „C“ – pozemku parc. č. 7614 - záhrady vo výmere 444 m², pozemku parc. č. 7615 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 875 m² a stavbe so súpisným číslom 103989 nachádzajúcej sa na tomto pozemku, ktorý je t. č. vlastníctvom Ing. Zdenka Pinkavu, za cenu 200 000,00 Eur a **žiada pokúsiť sa dosledovať hodnotu transakcie**

Hlasovanie:

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

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúňová,
V Bratislave, 12.3.2013



**Návrh na neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta k nehnuteľnostiam
v k. ú. Staré Mesto – Šancova 2**

Kód uzn.: 5.5.3

Uznesenie č. 815/2013

zo dňa 14. 03. 2013

Mestská rada hlavného mesta

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť neuplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 10/48 viažuceho sa k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287 v parcelnom registri „C“ – pozemku parc. č. 7614 - záhrady vo výmere 444 m², pozemku parc. č. 7615 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 875 m² a stavbe so súpis. č. 103989, nachádzajúcej sa na tomto pozemku, ktorý je t. č. vlastníctvom Ing. Zdenka Pinkavu, za cenu 200 000,00 Eur.

- - -

