

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **28.04.2011**

## **Návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Okánikova ulica 1**

### **Predkladateľ:**

Viktor Stromček  
riaditeľ magistrátu

### **Zodpovedný:**

Ing. Mária Frindrichová  
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

### **Spracovateľ:**

JUDr. Svetlana Komorová  
oddelenie správy nehnuteľností

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy 4x
4. Komisiu MsZ
5. Uznesenie mestskej rady č. 76/2011 zo dňa 14.4.2011

**Apríl 2011**

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

n e s c h v a ľ u j e

odkúpenie spoluvlastníckeho podielu  $\frac{1}{2}$ , viažuceho sa k nehnuteľnosti na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 7227, a to k pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m<sup>2</sup>, k pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 305 m<sup>2</sup> a na ňom sa nachádzajúcej stavbe so súpisným číslom 3263, od podielového spoluvlastníka, podľa ustanovenia § 9a ods.8 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí za cenu stanovenú znaleckým posudkom.



**1. V prípade, že navrhovateľ bude v konaní úspešný, hlavné mesto bude zaviazané vyplatiť mu znaleckým posudkom stanovenú cenu a potom následne odpredať byty za regulovanú cenu do vlastníctva nájomcov.**

Výhody: zjednotilo by sa vlastnícke právo a vznikla by možnosť realizovať právo na nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu v prospech súčasných nájomcov

Nevýhody: dá sa odôvodnene predpokladať, že kúpna cena vynaložená na získanie spoluvlastníckeho podielu niekoľkonásobne prevýši sumu získanú predajom bytov.

**2. V rámci procesnej obrany môže hlavné mesto navrhnúť, aby súd prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva druhého podielového spoluvlastníka ( v minulosti takýto záujem prejav, avšak vzhľadom na aktuálny návrh už zrejme tento záujem nepretrváva), alebo možno navrhnúť, tretiu možnosť - aby došlo k predaju domu a výt'ážok sa rozdelí medzi spoluvlastníkom podľa výšky spoluvlastníckych podielov.** Polovica výt'ážku prináležiaca hlavnému mestu by potom titulom správy pripadla príslušnej mestskej časti.

Výhody: zrejme ekonomicky efektívnejší postup (posúdenie bude závisieť od stanovenej ceny)

Nevýhody: takýmto postupom by definitívne zaniklo právo nájomcov na odkúpenie bytov za regulovanú cenu, ich nájomné právo by zostalo zachované v rozsahu stanovenom Občianskym zákonníkom.

Hlavné mesto v minulosti v jednom prípade, pri nehnuteľnosti na Palisádach 10, odkúpilo spoluvlastnícky podiel druhého spoluvlastníka, čím zjednotilo vlastnícke právo s tým, že sa s nájomcami vysporiada a kúpna cena bude zahrnutá do nadobúdacej ceny, aby sa jednak mohli odpredať byty a jednak aby sa vložené finančné prostriedky vrátili späť. Nájomcovia takýto postup odmietli a obrátili sa na súd so žiadosťou o prevod bytov do osobného vlastníctva za regulovanú cenu bez zohľadnenia dodatočne vynaložených nákladov. Ich návrhu síce pre formálne nedostatky vyhovené nebolo, ale byty im v konečnom dôsledku boli odpredané za cenu v zmysle zákona 182/1993 Z. z., a to najmä s prihliadnutím na stanovisko, ktoré vo veci zaujal súd a ministerstvo financií, gestor zákona 182/1993 Z. z. Podstatou právneho názoru uvedených inštitúcií bolo konštatovanie, že obstarávacia cena domu je v takomto prípade tvorená z časti cenou vedenou v účtovníctve a z časti cenou vynaloženou na obstaranie spoluvlastníckeho podielu. Až takáto cena môže byť podkladom pre uplatnenie si ďalších zrážok. Pre úplnosť uvádzame, že pri starších domoch môžu zrážky predstavovať až 80% z obstarávacej ceny, teda aj z ceny vynaloženej na získanie spoluvlastníckeho podielu. **Z uvedeného dôvodu budeme iniciovať zmenu existujúcej právnej úpravy,** zákona 182/1993 Z. z. tak, aby vznikla zákonná možnosť započítať obstarávaciu cenu vynaloženú na získanie spoluvlastníckeho podielu v plnej výške. Uvedená zmena by potom poskytla priestor na to, aby mohli obce zabezpečiť predaj bytov v podielových domoch do vlastníctva nájomcov bez toho, aby to zaťažilo ich rozpočty.

#### **ZÁVER:**

Súd vyzval hlavné mesto, aby sa k návrhu vyjadrilo, požiadali sme o predĺženie lehoty, ale v čo najkratšom čase by bolo potrebné stanovisko vo veci zaujať. Termín pojednávania bol súdom stanovený na 29. marca 2011. V prípade, že zo strany hlavného mesta SR Bratislavy bude záujem podiel odkúpiť, súdne konanie je zbytočné a bolo by vhodné pristúpiť k dohode so žiadateľom, ktorá ušetrí značné finančné prostriedky, ktoré v súvislosti s prebiehajúcim súdnym konaním bude potrebné uhradiť. Uzatvorením kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve by dôvod súdneho konania pominul.