

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.09.2011

Návrh

**na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto –
Radlinského ulica č. 6 (Hasičská poisťovňa)**

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu

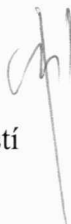


Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy 5x
4. Výpis z obchodného registra
5. Komisiu MsZ

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností



Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová *Chm.*
oddelenie správy nehnuteľností

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

kúpu nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5565/10000 stavby so súp. č. 2791 postavenej na pozemku parc. č. 8232, LV č. 5088, vo vlastníctve spoločnosti VALENA s. r. o., so sídlom Radlinského 6 v Bratislave, IČO : 36 260 797, za cenu 849 671,41 Eur.

PREDMET : Kúpa nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto - spoluvlastníckeho podielu 5565/10000 na stavbe so súp. č. 2791 v k. ú. Staré Mesto.

ŽIADATEĽ : VALENA s. r. o.,
Radlinského 6, 811 07 Bratislava,
IČO : 36 260 797

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Stavba :

súp. číslo	na pozemku	spoluv. podiel HM	poznámka
2791	8232	4435/10000	popis v dôv. správe

Vlastnícke vzťahy k stavbe so súp. č. 2791

hlavné mesto SR Bratislava	4435/10 000
VALENA s r. o.	5565/10 000

Všeobecná hodnota stavby so súp. č. 2791 stanovená ZP č. 17/2010

1 526 812,60,- EUR, z toho spoluvlastnícky podiel hlavného mesta SR Bratislava **677 141,19 EUR** a spoluvlastnícky podiel VALENA s r. o. **849 671,41 EUR**.

SKUTKOVÝ STAV

Žiadateľ opakovane **žiadal o kúpu** spoluvlastníckeho vyššie špecifikovaného spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislava 4435/10000 viažuceho sa k stavbe so súp. č. **2791**, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. **8232** v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 5088. Vlastnícke právo k pozemku pod stavbou parc. č. 8232 – zastavaná plocha vo výmere 1184 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 je evidované v prospech hlavného mesta SR Bratislavy v celosti. Ide o budovu na Radlinského ulici, budova bývalej Hasičskej poisťovne. Stavba bola postavená a daná do užívania v roku 1927 a počas užívania boli vykonané menšie ale aj nákladnejšie rekonštrukcie, z ktorých posledná bola ukončená v roku 1999. Ide o päťpodlažnú stavbu (tri nadzemné podlažia v plnej zastavanej ploche a dve podzemné podlažia, 1. podzemné podlažie cca v ½ zastavanej plochy a 2. podzemné podlažie v časti cca ¼ zastavanej plochy). Predmetná stavba je vybudovaná ako jednotraktový, samostatne stojaci objekt, orientovaný do ulice Radlinského v Bratislave aj do dvora a bočnými stranami sa dotýkajúci susedných stavieb. Objekt sa nachádza na ulici Radlinského v Bratislave, v radovej zástavbe medzi ostatnými obytno-prevádzkovými stavbami. Stavba je v súčasnosti využívaná predovšetkým ako nebytové priestory administratívneho charakteru a čiastočne na bývanie (2 bytové jednotky).

Stavba je t. č. využívaná Ministerstvom vnútra SR pre účely zabezpečenia plnenia úloh Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré vyplývajú z § 3 zákona č. 315/2001 Z.z. o hasičskom a záchrannom zbore v znení zákona č. 438/2002 Z. z. Hasičský a záchranný zbor vznikol ex lege a je podriadený ministrovi vnútra SR. Ustanovenie §5 tohto zákona stanovuje, že obec, ktorá je sídlom krajského riaditeľstva zboru alebo okresného riaditeľstva zboru, alebo hasičskej stanice, zabezpečí na jeho umiestnenie primerané kancelárske a iné nebytové priestory. Rozsah tejto povinnosti, ani podmienky, za ktorých sa má táto povinnosť realizovať nie sú v zákone bližšie špecifikované. Hlavné mesto SR Bratislava uzatvorilo s Ministerstvom vnútra SR nájomnú zmluvu č. 088816480200, zo dňa **18.12.2002 s dobou nájmu do 31.12.2011**. Predmetnou zmluvou hlavné mesto SR Bratislava prenechalo (vrátane spoluvlastníckeho podielu na budove na Radlinského ulici) množstvo pozemkov a budov Ministerstvu vnútra Slovenskej republiky v rôznych katastrálnych územiach za symbolickú cenu 10,- Sk/ročne. Platnosť zmluvy končí tento rok.

V minulosti, v súvislosti s riešením pôvodnej žiadosti spoločnosti VALENA s. r. o., sa hlavné mesto obrátilo aj na Ministerstvo vnútra SR, Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy so žiadosťou o ich stanovisko k prípadnému odpredaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta. Písomne sa vyjadrili, že s uvažovaným predajom nesúhlasia a kategoricky ho odmietajú. Svoj postoj odôvodnili tým, že v prípade využívania budovy v inom režime by bolo nereálne udržať akcieschopnosť jednotky, najmä jej výjazd do 1 minúty z dôvodu jediného výjazdu z dvora úzkou bránou.

Napriek odmietavému postoju nájomcu je potrebné vziať do úvahy skutočnosť, že predmetná stavba je v podielovom spoluvlastníctve a žiadateľ v tejto veci inicioval súdne konanie o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k dotknutej budove s tým, aby súd prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žiadateľa, vedené na Okresnom súde Bratislava I. Vo veci doposiaľ nebolo vytýčené pojednávanie, z dôvodu, že hlavné mesto oznámilo súdu, že sa pokúsi o mimosúdnu dohodu s navrhovateľom. Podľa ustanovení § 142 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, zruší spoluvlastníctvo súd a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka. Súd nie je v rámci vyporiadania podielového spoluvlastníctva viazaný návrhom žalobcu, preto môže prísť k tomu, že súd buď prikáže nehnuteľnosť do vlastníctva žiadateľa, alebo do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy, prípadne nariadi predaj nehnuteľnosti tretej osobe, len v prípadoch hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku, teda nehnuteľnosť zostane v podielovom spoluvlastníctve. Teoreticky prichádza do úvahy aj možnosť reálnej delby, k realizácii ktorej sa nevieme vyjadriť (táto otázka spadá do kompetencie znalca), avšak podľa tvrdení žiadateľa takáto delba možná z hľadiska stavebno – technických dispozícií stavby možná nie je a on sám o takýto spôsob usporiadania neprejavil záujem. Vzhľadom na vyššie uvedené, ako aj s prihliadnutím na skutočnosť, že od nikoho nie je možné spravodlivo požadovať, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, o ktoré nemá záujem je nesporné, že v prípade, že nedôjde k dohode o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi spoluvlastníkmi, súd spoluvlastníctvo vysporiada. Možno odôvodnene predpokladať, že v prebiehajúcom súdnom konaní bude hlavné mesto SR Bratislava, ktoré má postavenie odporcu a dlhodobo nereflektovalo na návrhy druhého spoluvlastníka, znášať aj nemalé finančné náklady súvisiace so sporom, ktorých výška sa bude odvíjať od hodnoty sporu.

Nakoľko žiadateľ už v minulosti prejavoval záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislava, bol pripravený materiál, ktorý bol prerokovaný v mestskej rade dňa 17.6.2010, kde pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia. Z rokovania mestského zastupiteľstva konaného dňa 1. 7. 2010 bol však ešte pred prerokovaním stiahnutý. Pre tieto účely bol vypracovaný znalecký posudok č. 17/2010, zo dňa 07.05.2010, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 1 526 812,16 Eur, tzn., že podiel 4435/10000 bol ocenený na sumu 677 141,19 Eur.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu boli pri príprave citovaného materiálu nasledovné :

Oddelenie územného rozvoja mesta:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 8232, funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501.

Charakteristika: plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov.

Funkčné využitie prípustné: funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavené zariadenia vyššej občianskej vybavenosti.

Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu: doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Oddelenie územného plánovania: Referát generelov technickej infraštruktúry:

Na predmetnom pozemku nemajú celomestské systémy TI žiadne záujmy, preto môže byť, v rátane stavby predmetom predaja.

Súborné stanovisko za oblasť dopravy:

Oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy: Z hľadiska dopravného plánovania k odpredaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na stavbe so súp. č. 2791, postavenej na pozemku parc. č. 8232 v k. ú. Staré Mesto žiadateľovi, ktorý je spoluvlastníkom nehnuteľnosti, uvádza oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy nasledovné:

- predmetný pozemok nie je v kolízii s výhľadovým zámerom dopravy uvažovaným v ÚPN hl. m. SR. Bratislava, 2007, v znení zmien a doplnkov,
- k predaju spoluvlastníckeho podielu na stavbe postavenej na pozemku parc. č. 8232 v k. ú. Staré Mesto žiadateľovi nemajú námietky.

Oddelenie prevádzky dopravy: z hľadiska prevádzky dopravy nemajú námietky.

Oddelenie cestného hospodárstva: z hľadiska záujmov OCH ako správcu komunikácií a verejného osvetlenia k predaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta žiadateľovi nemajú pripomienky.

Finančné oddelenie

Neevidovalo voči spoločnosti žiadne pohľadávky.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov

Neevidovalo voči spoločnosti žiadne pohľadávky.

Stanovisko starostu MČ Bratislava – Staré Mesto

Bolo súhlasné.

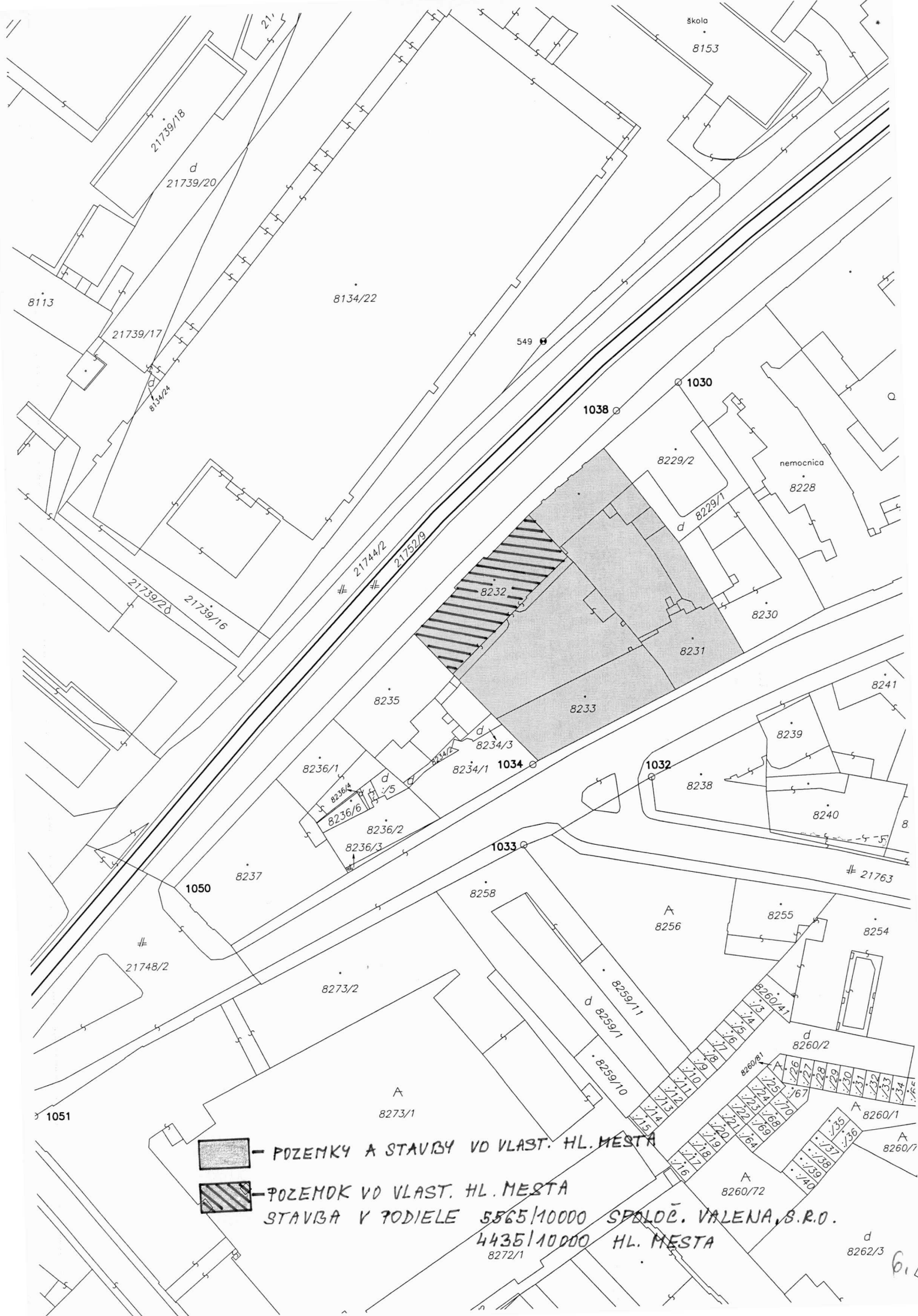
Spoločnosť VALENA vo svojom ostatnom podaní navrhuje dva spôsoby vysporiadania podielového spoluvlastníctva :

1. **Odkúpenie spoluvlastníckeho podielu** hlavného mesta SR Bratislava na špecifikovanej budove, budovy požiarnych zbrojníc, administratívny objekt a súvisiace pozemky nachádzajúce sa v predmetnom areáli.
2. V prípade, že hlavné mesto túto alternatívu nebude akceptovať, spoločnosť má záujem rokovať o **predaji svojho podielu**.

O návrhu predloženom žiadateľom prislúcha rozhodovať Mestskému zastupiteľstvu. Pokiaľ nedôjde k mimosúdnej dohode o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a bude sa pokračovať v už začatom súdnom konaní, súd podielové spoluvlastníctvo vysporiada, keďže v súlade s platnými právnymi predpismi od nikoho nemožno spravodlivo požadovať zotrvanie v podielovom spoluvlastníctve, o ktoré nemá záujem. Vzhľadom na časovú i finančnú náročnosť súdneho konania sa ako zmysluplnejšia javí alternatíva mimosúdne vysporiadanie spoluvlastníctva.

V súlade so závermi Operatívnej porady primátora, ktorá vyjadrila **nesúhlas** s odpredajom spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta a s prihliadnutím na skutočnosť, že reálne del'ba nehnuteľnosti by nepriniesla účelné vysporiadanie podielového spoluvlastníctva a zrejme by bola technicky obtiažna, ak nie nemožná, jediným možným spôsobom usporiadania tak zostáva kúpa spoluvlastníckeho podielu od podielového spoluvlastníka. Výška kúpnej ceny bola odvodená zo znaleckého posudku Ing. Jozefa Fajnora č. 17/2010, ktorý si dalo vypracovať hlavné mesto SR Bratislava pre účely pôvodnej žiadosti žiadateľa v roku 2010, o výške ktorej bol žiadateľ informovaný, pričom výslovne nevyjadril svoj súhlas či nesúhlas.

Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 14.9.2011, kde pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia

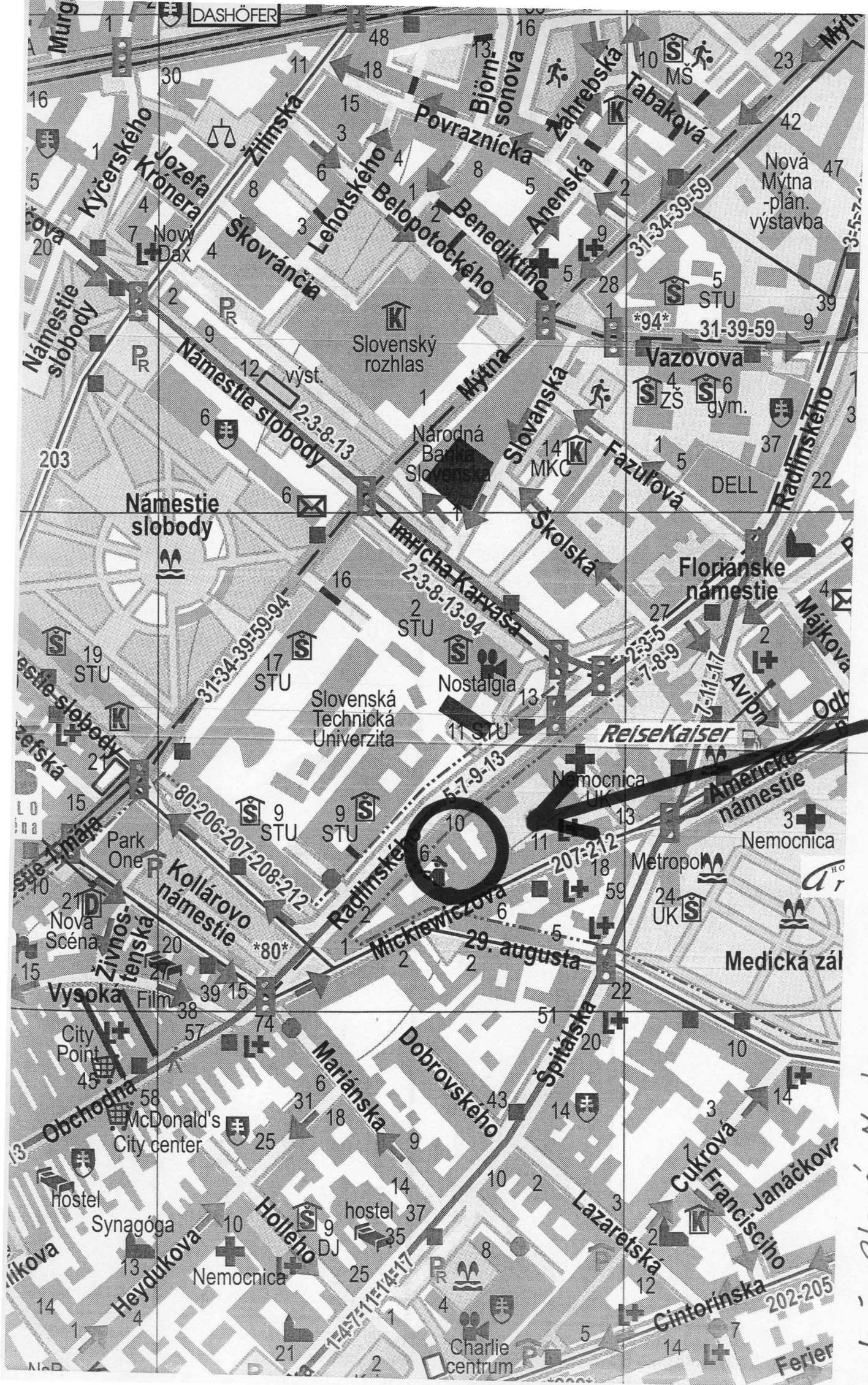


- POZEMKY A STAVBY VO VLAST. HL. MESTA



- POZEMOK VO VLAST. HL. MESTA

STAVBA V PODIELE 5565/10000 SPOLČ. VALENA, S.R.O.
4435/10000 HL. MESTA



pozemok p.č. 8231, 8232, 8233
s.č. 2245, 2792, 2791, 6517

k.ú. Staré Mesto

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: 804 096 STARÉ MESTO

Údaje aktuálne k : 17.03.2011
Dátum vyhotovenia: 13.05.2011
Čas vyhotovenia : 09:12:41

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5088

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
2791	8232	20	Budova		1

Iné údaje:

Parcela 8232 pod stavbou je evidovaná na LV č. 1656.

Legenda:

Kód druhu stavby
20 -Kód umiestnenia stavby
1 - Stavby postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 VALENA s.r.o., Radlinského 6, Bratislava, PSČ 811 07, SR
IČO: 36260797
Spoluvlastnícky podiel : 5565/10000

Titul nadobudnutia

Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva V-5568/2006 zo dňa 28.4.2006

2 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA, PRIMACIAL.NAM.1
Spoluvlastnícky podiel : 4435/10000

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje

Por.č.: 1
Zmena sídla spoločnosti R-2359/09
Por.č.: 1
Zmena sídla zon dňa 3.12.2009

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
 Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
 Katastrálne územie: 804 096 STARÉ MESTO

Údaje aktuálne k : 17.03.2011
 Dátum vyhotovenia: 13.05.2011
 Čas vyhotovenia : 08:59:23

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8231	1067	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
8232	1184	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	5
8233	440	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

Iné údaje:

Stavba na parcele 8232 je evidovaná na LV č. 5088.

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 -
 99 -

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
2245	8231	20	požiarna zbrojnica		1
2792	8231	20	požiarna zbrojnica		1
6517	8233	20	admin.objekt		1

*** Ostatné STAVBY nevyžiadané ***

Legenda:

Kód druhu stavby

20 -

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
 a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka

Nájomná zmluva N-6/03 zo dňa 1.2.2001 na p.č.23093/1, 23093/13, 23093/14 v prospech nájomcu INTERMONT, a.s.Ba, IČO 30840198 do 31.1.2051.
Nájomná zmluva N-1/2003 zo dňa 1.11.2002 na par.č.21361/3, 21364/5, 21378/18 pre nájomcu BRATCARL, a.s.Ba, IČO 35701331 do 31.1.2028.

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR
IČO: 00603147
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Iné údaje

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné čísla 2983/2, 2983/5, 2983/6 a 2983/7. Z-5089/09 (GP č. 309/2008 2983/13)

ČASŤ C: ĎALŠIE

NA PARC.2401/27-33 SU NAJOMNE ZMLUVY PO DOBU 10 ROKOV PODĽA N-13/93 Z 25.5.1993 NEHNUTEĽNOST PARC.C.6,C.S.134 JE PRENAJATA BROWN-IMMO SLOV,A. S.,DO 31.12.2024, PODĽA N-70/95 Z 4.7.1995
PARCELY 7721/1 A 7721/3 SU PRENAJATE NA DOBU 30 ROKOV PRE KANCELARIU PREZIDENTA SR,ICO:30845157 PODĽA ZMLUVY O NAJME C.16/95 Z 1.4.1995
PARCELY 2280/6 A 2285/8 SU PRENAJATE:OTYK,STAVEBNE PODNIKANIE SPOL.S R.O.DO 31.12.2005,PODĽA N-50/96 Z 23.10.1996
VECNÉ BREMENO PRAVA STAVBY NA PARC.C.4641/5 A 4641/6 PODĽA & 23, ODS.5 ZAK.C.182/93 V ZNENÍ 151/95 Z.Z. PRE VLASTNIKA NA LV 5268.
PARC.2408/5 JE PRENAJATA EVANIELICKEMU CIR.ZBORU A.V. DO 30.9.2048,PODĽA N 1/96 Z 8.1.1999
PRAVO STAVBY NA PARC.2401/92 A 2401/93,PODĽA V-38284/97 Z 7.7.1997
Parc.č.21378/7, zast.pl. o výmere 2832 m2 je prenajatá na dobu 30 rokov, od 1.2.1998 do 31.1.2028 pre BRATCARL, a.s., IČO: 35748516, podľa N-8/98 zo dňa 5.2.1998.+ dodatok z 21.12.1998
PARC.8680/3,8680/4,8684/1,8684/2,8684//3,SU PRENAJATE BUILDING INVEST S.R.O.,DO 31.5.2008,PODĽA N-24/98 Z 21.7.1998
VEC.BREMENO SPOCIVA V POVINNOSTI VLASTNIKA PARC.2471/1,2471/2 A 2471/3 STRPIET VYBUDOVANIE TRVALEJ KOMUNIKACNEJ PRIPOJKY V SIRKE 5M NA PRISTUP MOTOROVYM VOZIDLOM A PESI NA POZEMOK 2470/1 Z VEREJNEJ KOMUNIKACIE AKO AJ VEDENIE INŽINIERSKÝCH SIETI,PODĽA V-41506/98 Z 22.9.1998
Hl.mesto SR Bratislava zriaďuje v prospech Národnej banky Slovenska na parc.č.8056/1,8056/2,8056/10,8056/12,8067 a 21742 vecné bremeno-povinnosť strpiet na nehnuteľnostiach uloženie inžinierskych sietí v rozsahu určenom geom.plánom č.314319658/0035-01-096 zo dňa 7.4.1997 podľa V-3319/97 zo dňa 21.10.1997.
Zákonné vecné bremeno k parcele č. 8056/13 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedených na LV 6026.
VEC.BREMENO UŽIVANIA PRE VLASTNIKOV DOMU C.S.1650 ZAPIS.NA LV 4888- 210/95
VEC.BREMENO NA PARC.21760/2:VLASTNIK JE POVINNY STRPIET MONTAZNU SACHTU PRE TRANSFORMOVNU A SACHTU PRE NAKLADNY VYTAH DO SUTERENU OBJEKTE NA GROSSLINGOVEJ ULICI A PRAVO PRISTUPU K UVEDENÝM ZARIADENIAM ZA UCELOM PREVADZKOVANIA OPRAV A UDRZBY V ROZSAHU VYZNACENOM V G.P.53/98 PRE EXIMBANKU SR,PODĽA V-278/98 Z 4.8.1998
Vecné bremeno-právo stavby na pozemku parc.č.2271/3 v zmysle ž23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.v znení zák.č.151/95 Z.z.
Právo stavby na par,4641/49 a 4641/52 v zmysle paragr.23 odst.5 zak.182/93 Z.z.
PRAVO STAVBY NA PARC.2271/2
Vecné bremeno-povinnosť vlastníka parc.č.21335/1 strpiet uložené inžinierske siete na tejto parcele v prospech vlastníka inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v GP č.8/99 podľa V-3423/99 zo dňa 24.11.1999.
Vecné bremeno-právo stavby v zmysle ust.ž23 ods.5 zák.č. 182/93 z.z.a nasl. na parc.č.4641/49.
Na pozemok p.č. 4976/2-Právo stavby podľa ž 23 ods. 5 Zák. č. 182/1992 Z.z. a následných noviel.

JUDr. Mária Greňová**Advokátka****Hontianska 7, 821 09 Bratislava****Zapísaná v zozname advokátov SAK pod č. 3485**

Tel. 0905 808 388

Okresný súd Bratislava I
Záhradnícka 10
812 44 Bratislava

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I	
Došlo:	- 9 -12- 2009
o.....hod.....min.....krát	
.....príloh	 rubrik

V Bratislave dňa 7.12.2009

N á v r h**Žalobca:****VALENA s.r.o.**Sídlo: **Radlinského 6, 811 07 Bratislava, SR**

IČO: 36 260 797

Registrácia: obch. register OS Bratislava I., odd. Sro, vložka č. 44403/B
zast. JUDr. Máriou Greňovou, advokátkou, so sídlom Hontianska 7,
821 09 Bratislava, zapísaná v zozname advokátov SAK pod č. 3485
na základe plnej moci zo dňa 30.11.2009

Žalovaný:**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava

IČO: 603 481

**o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k
nehnuteľnosti**

dvojmo
výpis z obch.reg. navrhovateľa

Príslušnosť súdu je daná podľa ust. § 88 ods. 1 písm. h/ O.s.p.

Skutkový stav:

Žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti – budovy, nachádzajúcej sa na ul. Radlinského v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva číslo 5088, ako budova na parcele číslo 8232, súp. číslo 2791, katastrálne územie Staré Mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, v podiele 5564/10000.

Vo zvyšnej časti podielu, t.j. 4435/10000, je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, žalovaný.

Dôkaz: - list vlastníctva č. 5088

Žalobca časť nehnuteľnosti využíva v súlade s predmetom svojho podnikania tak, že nebytové priestory, nachádzajúce sa v časti predmetnej nehnuteľnosti, prenajíma tretím osobám, na základe zmlúv o nájme nebytových priestorov a to **za cenu nájomného, zodpovedajúcej obvyklej výške nájomného s poukazom na miesto nehnuteľnosti a charakter využívania.**

Žalovaný časť nehnuteľnosti prenajal Mestskému požiarnejmu a záchrannému zboru Hlavného mesta SR Bratislavy na účel zabezpečenia plnenia jeho úloh podľa zák.č. 315/2001 Z.z. o hasičskom a záchrannom zbore, **za symbolickú cenu 10,-Sk/rok** (vrátane pozemkov parc.č. 8233, 8232 a 8231, LV č. 1656), pričom spoluvlastnícky podiel využíva ako služobné byty pre potreby nájomcu a nebytové priestory.

*Dôkaz: - nájomná zmluva č.088816480200 – ftk.
- protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí bytov – ftk*

Žalobca a žalovaný sa ako podieloví spoluvlastníci k nehnuteľnosti, **nevedia dohodnúť na spoločnom hospodárení s nehnuteľnosťou** a každý z nich vynakladá resp. nevynakladá finančné prostriedky na opravy a údržbu Nehnuteľnosti v tej časti, ktorú užíva, **podľa vlastného uváženia resp. potrieb, bez ohľadu na spoluvlastnícky podiel.**

Z dôvodu usporiadania vzájomných vzťahov žalobca **listom zo dňa 6.3.2009** požiadal žalovaného o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, ako aj prísluších nehnuteľností s tým, že pre prípad súhlasu preberá na seba práva a povinnosti z vyššie uvedenej nájomnej zmluvy, týkajúcej sa Mestského požiarneho a záchranného zboru Hlavného mesta SR Bratislavy.

Žalovaný na žiadosť žalobcu reagoval **listom zo dňa 12.3.2009**, v ktorom žalobcovi oznámil registráciu žiadosti pod č. MGS SNM -36987/33182 s tým, že táto bude vybavovaná v zmysle interných pravidiel o predaji nehnuteľností. **Od uvedeného oznámenia uplynulo 8 mesiacov, bez žiadnej zmeny, resp. konania.**

*Dôkaz: - list žalobcu zo dňa 6.3.2009 – ftk
- oznámenie žalovaného zo dňa 12.3.2009 – ftk.*

Žalobca, vychádzajúc z reálneho stavu nehnuteľnosti – stavby má za to, že predmetnú stavbu nie je možné technicky rozdeliť tak, aby z nej vznikli dve samostatné veci v právnom slova zmysle a to ani po vynaložení väčších stavebných úprav.

Žalobca spoluvlastnícky podiel využíva na podnikanie (tak ako to už vyššie uviedol) pričom je nutné poznamenať, že finančné prostriedky získané za nájom, po odrátaní platieb na odber elektriny plynu, platby daní a pod....., využíva na udržiavanie predmetnej stavby.

S poukazom na technický stav predmetnej stavby je nutné uviesť, že sa jedná o starú stavbu (historickú), ktorá vyžaduje rekonštrukciu vo veľkom rozsahu a nákladoch. Faktom, že stavba potrebuje rekonštrukciu, svedčí aj poistná udalosť – opadávajúca omietka na zaparkované auto, vylámané vchodové dvere.

Žalovaný však nemá záujem o rekonštrukčné práce a zabezpečenie budovy a tým aj možnosť účelnejšie využívať predmetnú stavbu. Vyplýva to aj z jeho pasívneho postoja k návrhom žalobcu.

Žalobca poznamenáva, že keby využíval stavbu obdobným spôsobom ako žalovaný,, náklady potrebné na prevádzkovanie stavby a rekonštrukčné práce by neadekvátne zaťažili žalobcu.

Žalobca má záujem predmetnú stavbu využívať v súlade s predmetom podnikania, vykonať v nej rekonštrukčné práce (a to nielen nevyhnutné). S poukazom na pasivitu žalovaného, žalobca nemá záujem zotrvať so žalovaným v akomkoľvek spoluvlastníckom alebo inom obdobnom vzťahu.

Žalobca dáva do pozornosti súdu, že predmetná stavba sa nachádza v chránenej pamiatkovej zóne, pričom je potrebné mať na zreteli nutnosť vykonávania opráva podľa zákona o ochrane pamiatkového fondu č. 49/2002 Z.z. v znení nesk. predpisov.

Žalobca z uvedených dôvodov má záujem o nadobudnutie stavby do výlučného vlastníctva za náhradu vo výške, určenej znaleckým posudkom v pomere k spoluvlastníckemu podielu žalovaného.

Dôkaz: - znalecký posudok znalcom, určeným súdom

II.

Právny stav:

Podľa ust. § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Predmetom spoluvlastníctva môže byť akákoľvek vec, ktorá môže byť predmetom vlastníctva, okrem takých vecí, ktoré podľa osobitného zákona môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo určených právnických osôb.

Podľa ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach, vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že mierou účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci je spoluvlastnícky podiel, určený zlomkom, ktorý vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach, vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci a je číselným vyjadrením právneho postavenia každého spoluvlastníka vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom; vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastník podieľa na hospodárení so spoločnou vecou, na úžitkoch veci, nesie bremená s vecou spojené, aký diel pripadne z veci samej pri zrušení podielového spoluvlastníctva atď.

Podľa ust. § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to

z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí a násilné správanie sa podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak nie je rozdelenie vecí dobre možné, súd môže zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo tak, že prikáže vec-stavbu do vlastníctva jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu s prihliadnutím na vyššie uvedené kritériá.

III.

Na základe vyššie uvedených skutočností žalobca žiada, aby konajúci súd vydal nasledovný

r o z s u d o k:

Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo účastníkov tohto konania k nehnuteľnosti - budove, zapísanej na liste vlastníctva číslo 5088, postavenej na parcele číslo 8232, súp. číslo 2791, katastrálne územie Staré Mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

Do výlučného vlastníctva žalobcu sa prikazuje nehnuteľnosť - budova, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5088, postavenej na parcele číslo 8232, súp. číslo 2791, katastrálne územie Staré Mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému finančnú náhradu vo výške, pripadajúcej na jeho spoluvlastnícky podiel, vypočítanej z hodnoty nehnuteľnosti, stanovenej znaleckým posudkom.

Zároveň je žalovaný povinný nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia tak, ako budú neskôr vyčíslené.

Súdny poplatok zaplatí žalobca bezodkladne po doručení výzvy konajúceho súdu.

JUDr. Mária Greňová
advokátka





OBCHODNÝ REGISTER

NA INTERNETE



Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 44403/B

Obchodné meno:	VALENA s.r.o.	(od: 28.04.2004)
Sídlo:	Radlinského 6 Bratislava 811 07	(od: 26.01.2007)
IČO:	36 260 797	(od: 28.04.2004)
Deň zápisu:	28.04.2004	(od: 28.04.2004)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 28.04.2004)
Predmet činnosti:	faktoring	(od: 28.04.2004)
	sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 28.04.2004)
	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti	(od: 28.04.2004)
	kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti	(od: 28.04.2004)
	činnosť ekonomického a organizačného poradcu	(od: 28.04.2004)
	organizovanie kurzov, školení a seminárov	(od: 28.04.2004)
	reklamné činnosti	(od: 28.04.2004)
	výskum trhu a verejnej mienky	(od: 28.04.2004)
	finančný a operatívny leasing v rozsahu voľnej živnosti	(od: 28.04.2004)
	manažment	(od: 28.04.2004)
	obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu	(od: 28.04.2004)
	prenájom motorových vozidiel	(od: 28.04.2004)
	prenájom priemyselného tovaru	(od: 28.04.2004)
	prenájom odstavných plôch pre motorové vozidlá	(od: 28.04.2004)
	pomocné stavebné práce v rozsahu voľnej živnosti	(od: 28.04.2004)
	výroba výrobkov z cementu a sadry	(od: 28.04.2004)
	výroba výrobkov z betónu	(od: 28.04.2004)
	prenájom strojov, prístrojov a zariadení	(od: 28.04.2004)
	čistiace a upratovacie práce	(od: 28.04.2004)
	pranie a čistenie rohoží	(od: 28.04.2004)
	sekretárske služby	(od: 28.04.2004)

	prenájom nehnuteľností vrátane poskytovania základných služieb a doplnkových činností (čistiace a upratovacie práce)	(od: 28.04.2004)
Spoločníci:	ALLMOND LLC 828 Lane Allen Road, Suite 219 Lexington, Kentucky 40504 USA	(od: 11.05.2006)
Výška vkladu každého spoločníka:	ALLMOND LLC Vklad: 720 308,03 EUR Splatené: 720 308,03 EUR	(od: 15.07.2009)
Štatutárny orgán:	konatelia Ing. <u>Bohuš Kaliarik</u> Dolnočermánska 99 Nitra 949 01 Vznik funkcie: 24.01.2007	(od: 28.04.2004) (od: 26.01.2007)
Konanie menom spoločnosti:	Konateľ spoločnosti je oprávnený konať a podpisovať za spoločnosť samostatne.	(od: 28.04.2004)
Základné imanie:	720 308,03 EUR Rozsah splatenia: 720 308,03 EUR	(od: 15.07.2009)
Dátum aktualizácie údajov:	04.07.2011	
Dátum výpisu:	07.07.2011	

Výpis

zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 13.09.2011

K bodu č. 56

Návrh na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, Radlinského ulica č. 6 (Hasičská poisťovňa)

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ schváliť kúpu nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5565/1000 stavby so súp. č. 2791 postavenej na pozemku parc. č. 8232, LV č. 5088, vo vlastníctve spoločnosti VALENA s. r. o., so sídlom Radlinského 6 v Bratislave, IČO : 36 260 797, za cenu 849 671,41 Eur.

Hlasovanie:

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

Materiál pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 13.09.2011

