

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **29.09.2011**

Návrh

**na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy
k spoluvlastníckym podielom na stavbe a pozemkom v Bratislave, k. ú. Staré Mesto,
Heydukova 19**

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. Snímky z mapy 2x
4. LV č. 4554
5. Výzvu
6. Stanovisko oddelenia miestnych daní a poplatkov
7. Komisiu MsZ
8. Uznesenie mestskej rady č. **261** /2011 zo dňa 14.9.2011

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

I. alternatíva

Uplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach – bytovom dome so súp. č. 102146, stojacom na pozemku parc. č. 8477, a na pozemkoch parc. č. 8477, zastavané plochy a nádvoría o výmere 558 m² a parc. č. 8478, záhrady, o výmere 329 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554, a to k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Róberta Rybariča, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR, k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Mgr. Zuzany Ďurinovej, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR a k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Márie Potočárovej Rybaričovej, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR.

II. alternatíva

Neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach – bytovom dome so súp. č. 102146, stojacom na pozemku parc. č. 8477, a na pozemkoch parc. č. 8477, zastavané plochy a nádvoría o výmere 558 m² a parc. č. 8478, záhrady, o výmere 329 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554, a to k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Róberta Rybariča, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR, k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Mgr. Zuzany Ďurinovej, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR a k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Márie Potočárovej Rybaričovej, bytom [adresu] za cenu 33 334,- EUR.

PREDMET

Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom k stavbe a pozemkom v k. ú. Staré Mesto, Heydukova 19

ŽIADATEĽ :

1. Ing. Robert Rybářič, bytom
2. Mgr. Zuzana Ďurínová, bytom
3. Ing. Mária Potočárová Rybričová,

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

Súp.č.	druh stavby	pozn.
102146	dom	LV č. 4554

nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 8477 v k. ú. Staré Mesto

Parc. č.	druh pozemku	výmera	LV
8477	zastavané plochy	558	LV č. 4554
8478	záhrady	329	LV č. 4554

spolu : 887 m^2

VLASTNÍCKE VZŤAHY

Hlavné mesto SR Bratislava	2/6
Ing. Ľubomír Ščasný	3/18
Klára Šubertová	2/6

Žiadatelia :

Ing. Robert Rybář	1/18
Mgr. Zuzana Ďurinová	1/18
Ing. Mária Potočárová Rybričová	1/18

Žiadatelia spolu 3/18

Podiel hlavného mesta je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

SKUTKOVÝ STAV

Dňa 27. 06. 2011 obdržalo hlavné mesto SR Bratislava výzvu na uplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve žiadateľov v celkovej veľkosti 3/18 viažucich sa k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam – bytovému domu a prislúchajúcim pozemkom v k. ú Staré mesto. Žiadatelia ponúkajú hlavnému mestu svoje spoluvlastnícke podiely titulom predkupného práva vyplývajúceho z existencie podielového spoluvlastníctva za nimi stanovenú kúpnu cenu nasledovne :

1. Ing. Robert Rybářič za cenu 33 334,- EUR,

2. Mgr. Zuzana Ďurinová za cenu 33 334,- EUR
3. Ing. Mária Potočárová Rybričová za cenu 33 334,- EUR, celkom 100 002,- EUR.

Žiadatelia ďalej požadujú, aby v prípade, že hlavné mesto SR Bratislava bude mať záujem o uplatnenie predkupného práva, zložilo zálohu vo výške 100 002,- EUR jednorazovo do notárskej úschovy na obdobie jedného roka, pričom v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude zložená záloha započítaná na kúpnu cenu. Záloha musí byť do notárskej úschovy zložená najneskôr do 2 mesiacov od obdržania ponuky, t. j. do **27. 08. 2011**, inak lehota na uplatnenie predkupného práva márne uplynie. O uplatnení predkupného práva môže rozhodnúť len mestské zastupiteľstvo, ktoré počas letných mesiacov nezasadá, žiadatelia boli prostredníctvom advokátskej kancelárie, ktorá ich zastupuje, o tejto skutočnosti informovaní, na dodržaní termínu však napriek tomu trvajú). Predkupné právo ako také však hlavnému mestu, ako podielovému spoluvlastníkovi zostane v prípade jeho neuplatnenia pre prípad ďalšieho prevodu zachované a s výnimkou prevodu medzi blízkymi osobami nemôže byť opomenuté.

Predmetná nehnuteľnosť – bytový dom sa nachádza na ulici Heydukova 19. Podľa dostupných dokladov bol postavený a daný do užívania v roku 1912. Dom je z uličnej strany trojpodlažný s polozapusteným suterénom, z dvornej strany je štvorpodlažný. V suteréne sa nachádza nebytový priestor, ktorý bol v minulosti prenajatý pre účely kaviarne, v súčasnosti je však bez nájomcu, spoločné pivničné priestory a 1-izbový byt. Na prízemí sa nachádzajú na ľavej strane 1-izbový, 2-izbový a 3-izbový byt a na pravej strane 3-izbový byt so začlenením 1-izbového. Na 1. poschodí je ľavá strana rovnaká ako na prízemí a na pravej strane 3-izbový a 1-izbový byt. 2. poschodie je rovnaké ako 1., avšak namiesto arkierov sú balkóny. Celkovo sa teda v dome nachádza 15 bytových jednotiek, z toho 11 je obsadených a 4 voľné. Dva byty sú obývané spoluvlastníkmi. Podľa informácií z mestskej časti objekt potrebuje vykonať opravy rozvodov plynu, elektriny, studenej vody, vyvložkovanie všetkých prieduchov a taktiež rekonštrukciu strechy. Výnosy z nehnuteľnosti pripadajúce na spoluvlastnícky podiel hlavného mesta predstavovali :

za rok 2006 sumu 36 443,- Sk
za rok 2007 sumu 26 891,- Sk,
za rok 2008 sumu 2394,50,- EUR
za rok 2009 sumu 3152,77,- EUR
za rok 2010 sumu 1006,42,- EUR

Objekt je chránenou kultúrnou pamiatkou a štát má možnosť prostredníctvom Ministerstva kultúry uplatniť predkupné právo. Rovnako aj ostatní podieloví spoluvlastníci majú právo uplatniť si svoje predkupné právo za rovnakých podmienok, aké boli ponúknuté hlavnému mestu SR Bratislava. Podľa informácií žiadateľov však podieloví spoluvlastníci záujem neprejavili a Ministerstvo kultúry sa k ponuke zatiaľ nevyjadrilo.

V roku 2002 bol vypracovaný znalecký posudok, na základe ktorého bola cena za predmetný dom a pozemky stanovená v sume 17 787 130,- Sk.

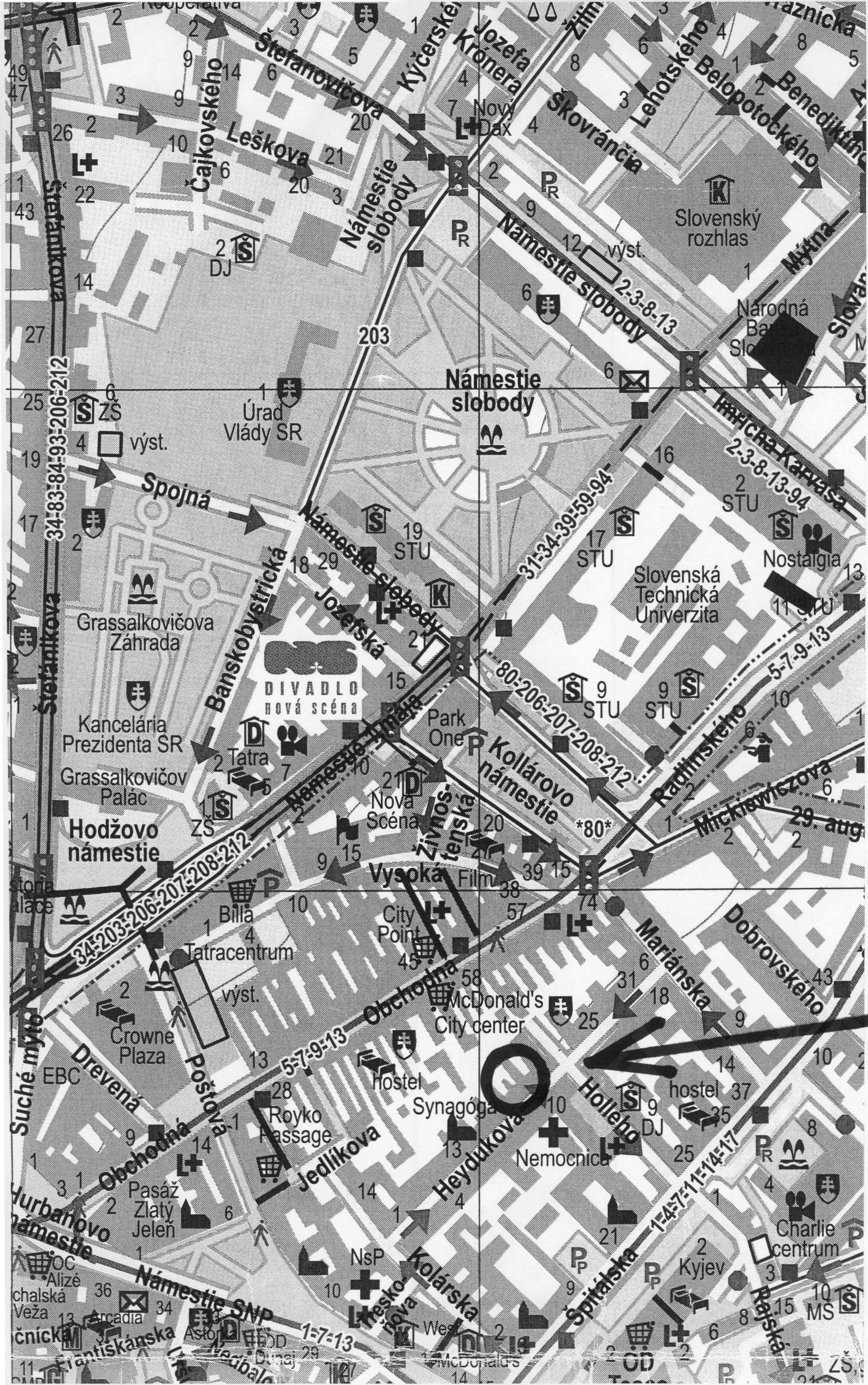
Podľa § 605 Občianskeho zákonníka musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke, ak táto doba márne uplynie, predkupné právo zanikne. Nakoľko však ide o podielové spoluvlastníctvo, aj v prípade neuplatnenia predkupného práva zostane hlavnému mestu toto právo zachované aj voči ďalším osobám, ktoré by spoluvlastnícky podiel nadobudli.

V prípade schválenia uplatnenia predkupného práva bude treba uzatvoriť so žiadateľmi kúpnu zmluvu a podľa ich požiadavky zložiť preddavok vo výške kúpnej ceny do notárskej úschovy.

Ak by si hlavné mesto aj uplatnilo predkupné právo na základe ponuky spoluvlastníkov, dom by naďalej zostal v podielovom spoluvlastníctve, keďže spoluvlastnícky podiel 1/2 aj ďalej zostáva vo vlastníctve fyzických osôb.

Stanovisko oddelenia miestnych daní a poplatkov
Neeviduje žiadne pohľadávky.





k.ú. Staré Mesto

pozemok parc.č. 8477, 8478, stavba s.č. 2146

7.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 14.07.2011

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 07:49:20

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4554

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.
8477	558	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
8478	329	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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
102146	8477	DOM			1

Legenda:

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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka Spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 1 Ščasný Ľubomír r. Ščasný, Ing., Dunajská 3, Bratislava, PSČ 811 08, SR 3 / 18

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva Rozh. V-28617/10 zo dňa 10.12.2010.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 2 SUBERTOVA KLARA, HEYDUKOVA 19 1 / 6

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia 2, D 145/96 Z 12.12.1996

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 3 SUBERTOVA KLARA R. GONDOVA, HEYDUKOVA 19 1 / 6

Dátum narodenia :

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 4 HL.MESTO SR BRAT.MESTSKA CAST STARE MESTO VAJAN.NABREZIE 3 2 / 6

Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 5 Rybarič Robert Ing. 1 / 18

Dátum narodenia :

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 6 Ďurinová Zuzana r. Rybaričová, 1 / 18

Dátum narodenia :

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

7 Rybářičová Mária

1 / 18

Dátum narodenia :

Tituly nadobudnutia LV:

DOHODA O VYDANI VECI 1 RVI 91/92 Z 7.12.1992

5-7,D 326/98 z 10.5.1999

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Mgr. Andrej Gunár
ADVOKÁT

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto
Miestny úrad Bratislava – Staré Mesto
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava

219639264

MIESTNY ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	20-06-2011
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	27591/11
PRÍLOHY:	3 / VYBAVUJE

V Bratislave, dňa 25.05.2011

VEC:

VÝZVA NA UPLATNENIE PREDKUPNÉHO PRÁVA

Dolu podpísaní **Mgr. Zuzana Ďurinová rod. Rybáričová**, nar.:, r.č.:, bytom

Ing. Mária Potočárová Rybáričová rod. Rybáričová, nar.:

r.č.:, bytom a **Ing. Róbert Rybárič rod. Rybárič**, nar.:

r.č.:, bytom, v zastúpení **Mgr. Andrejom**

Gunárom, advokátom, Panenská 6, 811 03 Bratislava, každý ako podielový spoluvlastník v spoluvlastníckom pomere 1/18 nasledovných nehnuteľností:

- pozemok parc. č. 8477, parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoria o výmere 558 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 4554, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- pozemok parc. č. 8478, parcela registra „C“, záhrady o výmere 329 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 4554, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- dom, súpisné číslo 102146, adresa: Heydukova 19, Bratislava, postavený na pozemku parc. č. 8477, zapísaný na liste vlastníctva č. 4554, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu

V zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov Vás vyzývame na uplatnenie si zákonného predkupného práva za nasledovných podmienok:

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie miestnych daní a poplatkov

Blagoevova 9, P. O. Box 76, 850 05 Bratislava 55

Oddelenie správy nehnuteľností

TU

MAGS SNM #8949/11-5

Váš list číslo

SNM-2011/323027

Naše číslo

MAG/35406/2011/323031

326045/2011

Vybavuje/linka

Ing. Pešková/978

Bratislava

15.7.2011

Vec: Odpoveď na žiadosť

Na základe Vašej žiadosti Vám v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 511/1992 Z. z. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov oznamujeme nasledovné:

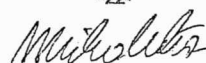
Referát ostatných daní neeviduje v evidencii dane za užívanie verejného priestranstva a ani v evidencii dane za ubytovanie Ing. Roberta Rybariča, _____, Mgr. Zuzanu Ďurinovou, _____, Ing. Máriu Potočárovú, _____.

Referát FO dane z nehnuteľností neeviduje voči Ing. Robertovi Rybaričovi, Ing. Márii Potočárovej žiadne pohľadávky, voči Mgr. Zuzane Ďurinovej eviduje pohľadávku.

Referát komunálneho odpadu neeviduje menovaných v evidencii poplatníkov.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislavy
Oddelenie miestnych daní a poplatkov
Blagoevova 9, P.O. BOX 76
850 05 Bratislava 55
-22-



Ing. Peter Michalička
vedúci oddelenia

Blagoevova 9, 3 Poschodie, č. dverí 303

TELEFÓN
02/59 35 69 00

FAX
02/59 35 69 71

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
dane@bratislava.sk

Výpis

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

K bodu č. 62

Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom k stavbe a pozemkom v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Heydukova 19

Návrh uznesenia:

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

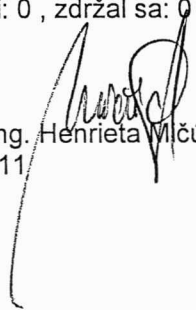
II. alternatíva

Neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach – bytovom dome so súp. č. 102146, stojacom na pozemku parc. č. 8477, a na pozemkoch parc. č. 8477, zastavané plochy a nádvoria o výmere 558 m² a parc. č. 8478, záhrady, o výmere 329 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554, a to k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Róberta Rybariča, bytom za cenu 33 334,- EUR, k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Mgr. Zuzany Ďurinovej, bytom za cenu 33 334,- EUR a k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Márie Potočárovej Rybaričovej, bytom za cenu 33 334,- EUR.

Hlasovanie:

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

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



Uznesenie č. 261/2011

zo dňa 14. 09. 2011

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach – bytovom dome so súp. č. 102146, stojacom na pozemku parc. č. 8477, a na pozemkoch parc. č. 8477, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 558 m² a parc. č. 8478, záhrady, vo výmere 329 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554, a to k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Róberta Rybariča, za cenu 33 334,-- EUR, k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Mgr. Zuzany Durinovej, bytom za cenu 33 334,-- EUR a k spoluvlastníckemu podielu 1/18 vo vlastníctve Ing. Márie Potočárovej Rybaričovej, bytom za cenu 33 334,-- EUR.
