MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **15. 12. 2011**

Návrh
na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

Predkladateľ:

Viktor Stromček, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. Výpis z listu vlastníctva
5. Komisiu MsZ

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová, v. r.
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

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

December 2011

kód uzn**. 5.3**

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

1. variant
Kúpu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti ½ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 7227, a to na :
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m2,
- na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m2,
od podielového spoluvlastníka JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, bytom Klimkovičova 2, Bratislava, za cenu 246 500,- EUR, resp. cenu určenú súdom.

2. variant
Predaj spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislavy vo veľkosti ½ na nehnuteľnostiach v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 7227, a to na :
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m2,
- na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m2,
podielovému spoluvlastníkovi JUDr. Ing. Miroslavovi Konôpkovi, bytom Klimkovičova 2, Bratislava, za cenu 246 500,- EUR, resp. cenu určenú súdom.

3. variant
Súhlas s prevodom celej nehnuteľnosti
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 305 m2,
- na stavbe so súpisným číslom 3263 stojacej na pozemku registra „C“ parc. č. 3778/2,
- pozemku registra „C“ parc. č. 3778/4, záhrady vo výmere 604 m2,
tretej osobe.

4. variant
Ponechanie rozhodnutia o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva na voľnej úvahe konajúceho súdu.

Dôvodová správa

PREDMET : Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave

ŽIADATEĽ : JUDr. Ing. Miroslav Konôpka
Klimkovičova 2, Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m^2	pozn.
3778/2	zastavané plochy a nádvoria	305 m^2	
3778/4	záhrady vo výmere	604 m^2	

a stavba so súpisným číslom 3263 stojaca na pozemku parc. č. 3778/2, v k. ú. Staré Mesto

VLASTNÍCKE VZŤAHY

hlavné mesto SR Bratislava	1/2
JUDr. Ing. Miroslav Konôpka	1/2

SKUTKOVÝ STAV

Nehnuteľnosť – pozemok a stavba - na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave je v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, každého v ½ - ici. Spoluvlastnícky podiel hlavného mesta je zverený do správy MČ Bratislava – Staré Mesto. Objekt sa nachádza v zástavbe starších rodinných domov pod Horským parkom a Kalváriou a je umiestnený v svahovitom teréne. Má tri podlažia. Na 1. PP čiastočne zapustenom sa nachádzajú pivničné priestory a 2 skladové priestory, na 1. a 2. NP na každom podlaží 2 dvojizbové byty a 1 garsónka. Stavba je v nevyhovujúcom stave, nutne vyžaduje kompletnú obnovu. Podľa informácií Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto nehnuteľnosť od roku 2002 – 2008 ročne vykazuje minimálne výnosy, za rok 2009 bola v strate :

Za rok 2002	+ 6 270,00,- Sk
Za rok 2003	+ 30 997,20,- Sk
Za rok 2004	+ 140 622,77,- Sk
Za rok 2005	+ 93 955,77,- Sk
Za rok 2006	+ 37 239,23,- Sk
Za rok 2007	+ 96 948,27,- Sk
Za rok 2008	+ 2 710,59,- EUR
Za rok 2009	- 5 296,82,- EUR

Stanovisko správcu je také, že z celkového ekonomického posúdenia je nehnuteľnosť pre spoluvlastníkov nevýnosná, nachádza sa v nej 6 obsadených nájomných bytov, jeden neobsadený a jeden byt sa vedie v evidencii ako spoločný priestor. Nebytové priestory v budove nie sú. Výška nákladov na investíciu, ktorú by si nehnuteľnosť nutne vyžadovala je neadekvátna k výnosom z nájmu bytov. Znalec v znaleckom posudku vyčíslil náklady na využívanie a zhodnotenie v nasledujúcich rokoch 2012 – 2016 v sume viac ako 17 000,- EUR ročne.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti podal podielový spoluvlastník na súd návrh na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, aby súd nehnuteľnosť prikázal do vlastníctva hlavného mesta za cenu stanovenú znaleckým posudkom. V minulosti sa podielový spoluvlastník

domáhal prikázania nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, avšak tento svoj návrh zobral späť, konanie bolo zastavené a v súčasnosti trvá na tom, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava. Konajúca sudkyňa nariadila vo veci znalecké dokazovanie za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Cena nehnuteľnosti bola stanovená na 493 000,- Eur. Je potrebné poukázať na skutočnosť, že návrhom na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, resp. navrhovanou formou, nie je súd v konaní viazaný, a na návrh druhého podielového spoluvlastníka alebo podľa svojej predstavy o účelnom využití nehnuteľnosti môže rozhodnúť inak, pričom poradie je nasledovné : reálna deľba, ak ju nie je možné vykonať, prikáže vec za primeranú náhradu do vlastníctva jedného alebo viacerých spoluvlastníkov a ak žiaden zo spoluvlastníkov vec nechce, súd nariadi jej predaj a rozdelenie výťažku podľa spoluvlastníckych podielov.

Na najbližšom pojednávaní, ktorého termín zatiaľ nebol vytýčený, bude potrebné zaujať stanovisko aký spôsob vysporiadania podielového spoluvlastníctva hlavné mesto SR Bratislava preferuje. Do úvahy prichádzajú nasledovné možnosti:

1. V prípade, že navrhovateľ bude v konaní úspešný, a súd vyhovie jeho návrhu, hlavné mesto bude zaviazané vyplatiť mu znaleckým posudkom stanovenú cenu za jeho spoluvlastnícky podiel, t. j. 246 500,- EUR.

Od podania návrhu však došlo k zmene právnej situácie, nakoľko do platnosti a účinnosti vstúpil zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, na základe ktorého **dal podielový spoluvlastník všetkým nájomcom v dome výpoveď** v súlade s ustanovením § 3 ods. 1 zákona. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Kópia výpovede bola hlavnému mestu SR Bratislava doručená dňa 2. 11. 2011.

Ďalší osud nehnuteľnosti potom bude závisieť od dvoch základných okolností, a to od toho, či:

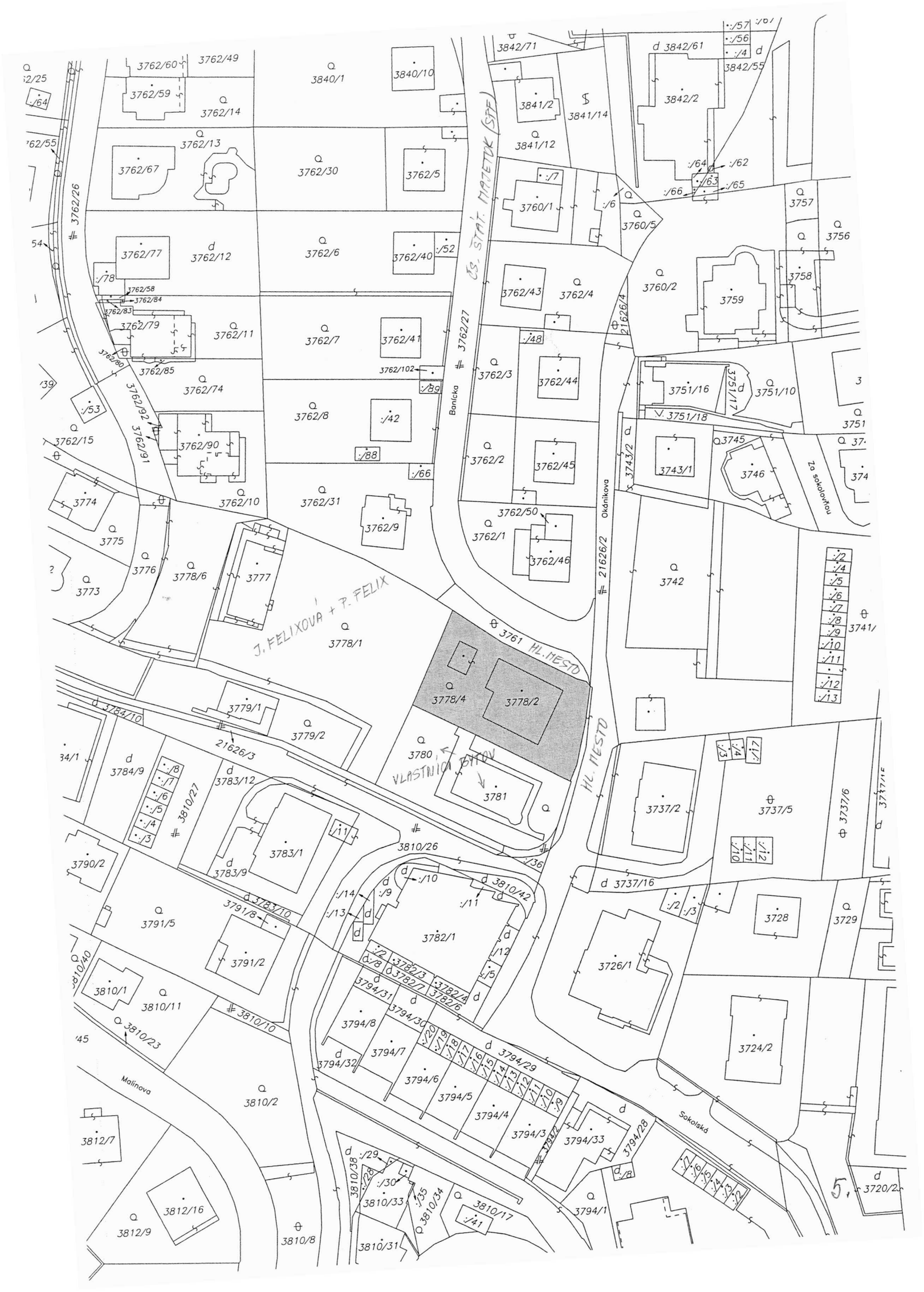
1. 1. výpovede dané podielovým spoluvlastníkom budú platné. V prípade, že áno, hlavné mesto SR Bratislava bude rozhodovať o poskytnutí bytovej náhrady v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. a nehnuteľnosť bude právne voľná, bez nájomných vzťahov zakladajúcich práva nájomcov odkúpiť byty za regulovanú cenu a teda bude možné s ňou nakladať bez obmedzenia. V prípade, že by nastala situácia, že výpovede by neboli právne bezvadné, nájomné právo v bytoch, viažuce na seba povinnosť obce byty nájomcom za regulovanú cenu odpredať a to bez ohľadu na nadobúdaciu hodnotu (sumu, ktorú by hlavné mesto SR Bratislava vynaložilo na získanie spoluvlastníckeho podielu) by zostalo v prospech nájomcov zachované.

1. 2. nájomcom vznikne nárok na poskytnutie bytovej náhrady. V súčasnosti, vzhľadom na to, že zatiaľ nebola doručená ani jedna žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady, nie je možné s určitosťou povedať **či, koľko a akých bytových náhrad** bude hlavné mesto SR Bratislava povinné v súvislosti s povinnosťami vyplývajúcimi mu zo zákona č. 260/2011 Z. z. poskytnúť. Uvedené závisí od toho, či nájomníci spĺňajú alebo nespĺňajú podmienky na poskytnutie bytovej náhrady. Táto skutočnosť nebude zrejmá skôr, ako nebudú obci predmetné žiadosti spolu s listinami potrebnými na ich posúdenie doručené a nebude o nich právoplatne rozhodnuté. Až po ukončení všetkých konaní o poskytnutie bytovej náhrady bude možné povedať, či mestu povinnosť poskytnúť bytovú náhradu vznikla, ku koľkým bytom a v akej izbovitosti.

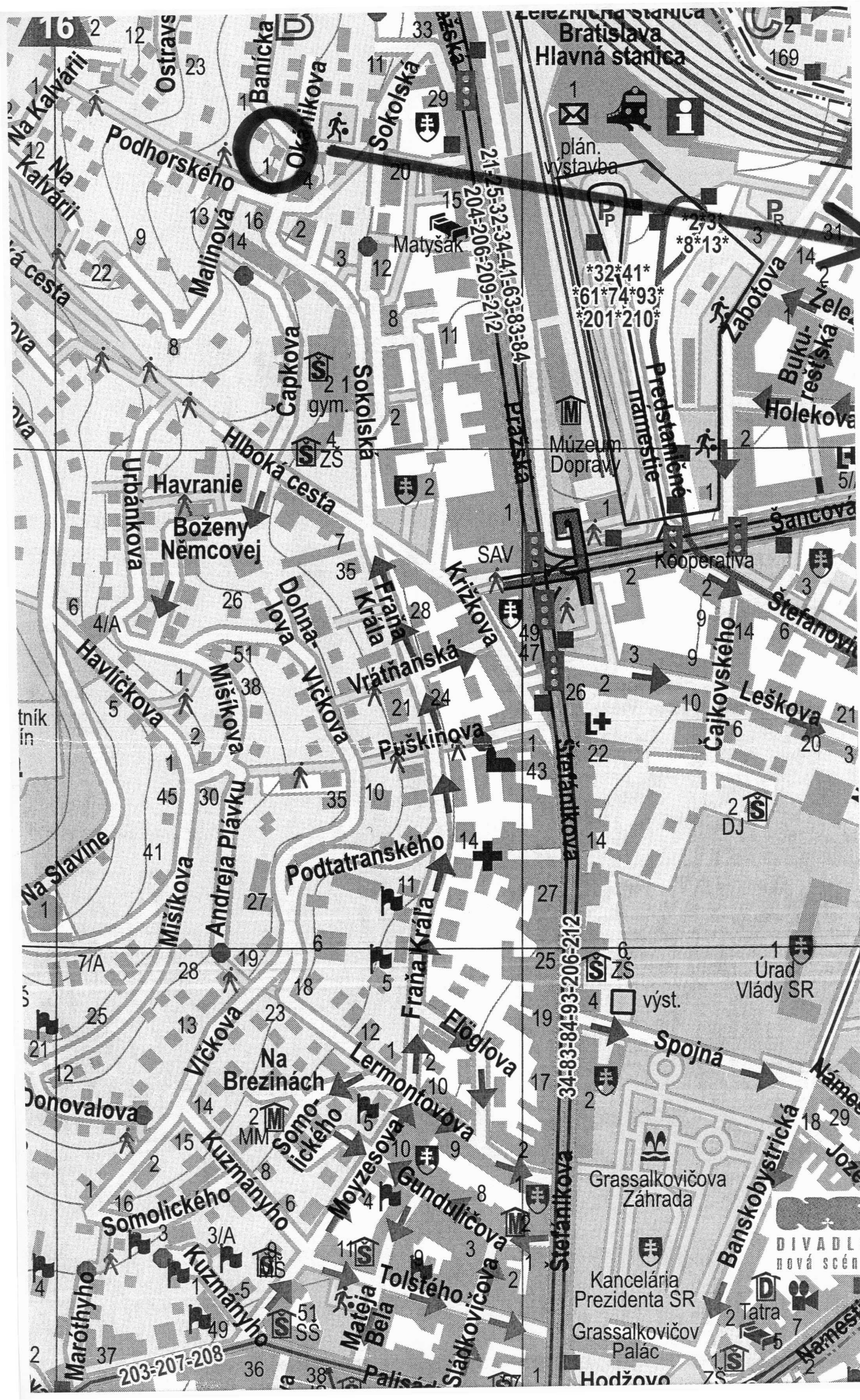
2. **V rámci procesnej obrany môže hlavné mesto navrhnúť, aby súd prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva druhého podielového spoluvlastníka** (v minulosti takýto záujem prejavil, a teoreticky je možné, že vzhľadom na skutočnosť, že dal nájomcom výpovede jeho záujem o takéto vysporiadanie podielového spoluvlastníctva sa obnoví) **a zaviazal navrhovateľa zaplatiť hlavnému mestu SR Bratislava cenu za jeho spoluvlastnícky podiel, t. j. 246 500,- EUR.** Povinnosť poskytnúť bytovú náhradu nájomcom, ktorí splnia podmienky v zmysle zákona 260/2011 Z. z. nebude touto skutočnosťou nijako dotknutá a obci nezanikne.

3. ďalšou možnosťou je súdu navrhnúť, **aby nariadil predaj domu, pričom výťažok sa rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.**
4. poslednou možnosťou je ponechať rozhodnutie na voľnej úvahe konajúceho súdu.
V zmysle platnej právnej úpravy nikoho nemožno proti jeho vôli nútiť, aby zotrvával v podielovom spoluvlastníctve, o ktoré nemá záujem. **Ak nedôjde k vysporiadaniu podielového spoluvlastníctva na základe dohody, spoluvlastníctvo vysporiada súd, je potrebné však vziať do úvahy náklady, ktoré v súvislosti s vedením súdneho sporu vzniknú. Popri súdnych poplatkoch ide aj o trovy právneho zastúpenia vzniknuté protistrane, ktoré znáša odporca, v tomto prípade hlavné mesto a ktorých výška sa rovnako ako v prípade súdneho poplatku odvíja od hodnoty sporu.** V prípade, že Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava schváli niektorú z alternatív 1 alebo 2, bolo by vhodné pokúsiť sa v záujme znižovania vynaložených nákladov o dohodu s navrhovateľom. V prípade alternatívy 3 sa predaj celej nehnuteľnosti vzhľadom na obmedzenia vyplývajúce obci zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí javí ako problematický.

Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 1. 12. 2011, kde pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia.



ČS. STÁT. MAJETOK (SPF)
J. FELIXOVÁ + P. FELIX
HL. MESTO
VLASTNÍCI BYTOV
Banícka
Okánikova
Za sokolovňou
Malinova
Sokolská
3761
3762/27
3762/26
3762/92
3762/91
3762/58
3762/84
3762/83
3762/80
3762/85
3762/102
3762/90
3762/10
3762/31
3762/9
3762/8
3762/7
3762/6
3762/5
3762/4
3762/3
3762/2
3762/1
3762/50
3762/46
3762/45
3762/44
3762/43
3762/41
3762/40
3762/12
3762/11
3762/13
3762/14
3762/15
3762/59
3762/60
3762/49
3762/67
3762/77
3762/79
3762/74
3762/30
3762/5
3762/40
3840/1
3840/10
3841/2
3841/14
3841/12
3842/71
3842/61
3842/55
3842/2
3760/1
3760/5
3760/2
3759
3757
3756
3758
3751/16
3751/17
3751/18
3751/10
3743/2
3743/1
3745
3746
3742
3741
3778/1
3778/2
3778/4
3778/6
3777
3776
3775
3774
3773
3779/1
3779/2
3780
3781
3784/10
3784/9
3783/12
3783/1
3783/9
3783/10
3810/27
3810/26
3810/42
3810/1
3810/11
3810/23
3810/10
3810/2
3810/8
3810/17
3810/31
3810/33
3810/34
3810/38
3812/7
3812/16
3812/9
3790/2
3791/5
3791/8
3791/2
3782/1
3782/3
3782/7
3782/4
3782/6
3794/31
3794/30
3794/8
3794/7
3794/32
3794/6
3794/5
3794/4
3794/3
3794/29
3794/33
3794/28
3794/1
3737/2
3737/5
3737/6
3737/16
3726/1
3728
3729
3724/2
3720/2
21626/2
21626/3
21626/4
5.



POZEMOK PARC. Č. 3778/2,4
DOM S.Č. 3263

6.

GKÚ Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava I**
Obec: **BA-m.č. STARÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Staré Mesto**

Dátum vyhotovenia **11.11.2011**
Čas vyhotovenia: **09:04:46**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7227

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.*
3778/ 2	305	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
3778/ 4	604	Záhrady	4	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka 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*
3263	3778/ 2	10	dom		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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**HL.M.SR BRATISLAVA-MESTSKA CAST STARE MESTO,VAJAN.NABR.3**	2 / 4
IČO :		
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
2	**Konôpka Miroslav JUDr.Ing.,**	1 / 2
Dátum narodenia :		
Titul nadobudnutia	**Kúpa V-439/2002 zo dňa 25.3.2002**	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

7.

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ konaného dňa 29.11.2011

K bodu č. 28
Návrh na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti na Okánikovej ulici č. 1 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

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

4. variant
Ponechanie rozhodnutia o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva na voľnej úvahe konajúceho súdu.

Hlasovanie:
prítomní: 7, za: 7, proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 29.11.2011

1
OKANIKOVA
ULICA