

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 21.11.2013

N Á V R H

**na predaj bytu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302
manželom Ing. Carlosovi Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Mgr. Martin Katriak, v. r.
vedúci oddelenia legislatívno-právneho

Spracovateľ:

Mgr. Tatiana Matúšková, v. r.
referentka oddelenia legislatívno-právneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta zo dňa 6.11.2013
4. Uznesenie mestskej rady č. 1003/2013 zo dňa 7.11.2013

november 2013

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa predaj bytu č. 23 vo výmere 60,06 m², nachádzajúceho sa na 3. poschodí polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súpis. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaný na LV č. 6669, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 10215/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 972 m², parc. č. 10215/3 - ostatné plochy vo výmere 476 m², parc. č. 10215/4 - ostatné plochy vo výmere 36 m², parc. č. 10215/5 - ostatné plochy vo výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto, vo veľkosti podielu 5954/1000000, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Carlosa Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva, za cenu 53 389,43 Eur (1 608 410,00 Sk)

s podmienkami:

1. Nezaplatený zostatok kúpnej ceny v sume 12 386,97 Eur zaplatia kupujúci v pravidelných mesačných splátkach po 2 064,50 Eur do 15. dňa v mesiaci, nasledujúceho od uzavretia kúpnej zmluvy.
2. Zaplatenie poslednej splátky oznámia písomne hlavnému mestu SR Bratislave.
3. Návrh na vklad do KN bude podaný až po zaplatení celej kúpnej ceny.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie predaja bytu č. 23 o výmere 60,06 m², nachádzajúceho sa na 3. poschodí polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaný na LV č. 6669, k.ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta, a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo 10215/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1972 m², parcelné číslo 10215/3, ostatné plochy o výmere 476 m², parcelné číslo 10215/4, ostatné plochy o výmere 36 m², parcelné číslo 10215/5, ostatné plochy o výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto vo veľkosti podielu 5954/1000000 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Carlosa Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva, za cenu 53.389,43 Eur (1.608.410,- Sk) ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom jednoizbového bytu č. 23 o výmere 60,06 m², nachádzajúceho sa na 3. p. polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaného na LV č. 6669, k.ú. Staré Mesto a spoluvlastníkom podielu na pozemku parcelné číslo 10215/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1972 m², parcelné číslo 10215/3, ostatné plochy o výmere 476 m², parcelné číslo 10215/4, ostatné plochy o výmere 36 m², parcelné číslo 10215/5, ostatné plochy o výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto vo veľkosti podielu 5954/1000000.

Bytový dom bol postavený na základe Zmluvy o výstavbe bytov a nebytových priestorov č. 1/1999 uzatvorenej podľa ust. § 21 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení dňa 22.2.1999 medzi zmluvnými stranami: obstarávateľom – prevodcom Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 1, 2, 3, 4 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 5 Vierou Porubskou, stavebníkom č. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 15 Barbarou Koubekovou, stavebníkom č. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 30 Vierou Porubskou, stavebníkom č. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 45 Prvou pezinskou tehliarskou spoločnosťou, s.r.o., stavebníkom č. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom č. 67 Ivanom Peniakom a Ing. Máriou Peniakovou, stavebníkom č. 68 Ing. Alojzom Kobekom a Mgr. Evou Koubekovou, stavebníkom č. 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 Hlavným mestom SR Bratislavou, stavebníkom, sprostredkovateľom v zmluvných veciach spoločnosťou URBICOM a.s. Bratislava.

Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 803/1998 zo dňa 25.6.1998 Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu A schválilo

1. Predaj polyfunkčného domu SO 01 na Námestí Martina Benku a k nemu prislúchajúcej zastavanej časti pozemku v k. ú. Bratislava – Staré Mesto, parc. č. 10215 vo výmere cca 3054 m², ktorej presná výmera bude spresnená následne spracovaným geometrickým plánom za minimálne predajné ceny:

1.1.	pozemok	3 150, -- Sk/m ²
1.2	garážové státie	550 000,-- Sk/kus
1.3.	byty a ateliéry	29 250,-- Sk/m ²
1.4.	administratívne priestory	32 170,-- Sk/m ²
1.5.	obchodné priestory	35 100,-- Sk/m ²

Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 504/2001 zo dňa 8.2.2001 Mestské zastupiteľstvo schválilo zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 803/1998 v časti A bodu 1 zo dňa 25. 6. 1998 takto:

1. Pôvodný text bodu 1.2.: „garážové státie 550 000,-- Sk/kus“
sa nahrádza textom: „garážové stánie v 1. suteréne 450 000,-- Sk/stánie
v 2. suteréne 400 000,-- Sk/stánie“.
2. V bode 1.3. sa vypúšťa suma „29 250,-- Sk/m²“
a nahrádza sa sumou „26 000,-- Sk/1 m² podlahovej plochy“.
3. V bode 1.4 sa vypúšťa suma „32 170,-- Sk/m²“
a nahrádza sa sumou „28 500,-- Sk/1 m² podlahovej plochy“.
4. V bode 1.5. sa vypúšťa suma „35 100,-- Sk/m²“
a nahrádza sa sumou „31 500,-- Sk/1 m² podlahovej plochy“.

Na základe kúpnej zmluvy č. 86 0 2936 02, ktorá bola pripravená na podpis, mali sa stať vlastníkami tohto bytu Ing. Carlos Sebastiao Da Silva a p. Beáta Da Silva, bytom Nám. Martina Benku 2, Bratislava. Protokolom z fyzického odovzdania a prevzatia bytu dňa 23.6. 2000 správca bytového domu, ktorým v tom čase bola spol. C – realitná agentúra, spol. s r.o. tento byt pánovi Da Silva zápisnične odovzdal.

V kúpnej zmluve bola stanovená kúpna cena vo výške 53.389,43 Eur (1.608.410,- Sk). V čl. V ods. 1 kúpnej zmluvy hlavné mesto ako predávajúci potvrdilo, že manželia Da Silva uhradili časť kúpnej ceny za byt vo výške 33.193,92 Eur (1.000.000,- Sk). Zvyšnú časť z dohodnutej kúpnej ceny bytu, t. j. 18.640,38 Eur (561.560,- Sk) a kúpnu cenu za podiel na pozemku vo výške 1.555,14 Eur (46.850,- Sk) mali zaplatiť do 10 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy na účet hlavného mesta. Manželvia Da Silva v priebehu roku 2003 uhradili hlavnému mestu sumu 6.253,40 Eur (188.390,- Sk) a sumu 1.555,14 Eur (46.850,- Sk). To znamená, že na kúpnej cene celkovo zaplatili sumu 41.002,46 Eur (1.235.240,- Sk). Kúpnu zmluvu napriek niekoľkonásobným výzvam však nepodpísali. Dôvodom boli ich námietky týkajúce sa rozdielu vo výmere bytu podľa projektovej dokumentácie a jeho skutočnou výmerou, pričom tento rozdiel vo výmerách nebol preukázaný. Výmera uvedená v kúpnej zmluve je totožná s výmerou bytu uvedenou v projektovej dokumentácii a kolaudačnom rozhodnutí. Rozdiely oproti skutočnej výmere uvedenej v projektovej dokumentácii a kolaudačnom rozhodnutí vznikli zrejme v dôsledku prestavby bytu, ktorú manželvia Da Silva vykonali.

Z dôvodu, že kúpna zmluva podpísaná nebola, hlavné mesto SR Bratislava podalo dňa 8.2.2007 na Okresný súd Bratislava I žalobu na vypratanie predmetného bytu, nakoľko hlavné mesto je jeho vlastníkom a manželvia Da Silva užívajú uvedený byt bez právneho dôvodu.

Počas súdneho konania, ktoré prebieha na Okresnom súde Bratislava I sudkyňa apelovala na účastníkov konania, aby vec vyriešili mimosúdne. Pani Beáta Da Silva prostredníctvom právnej zástupkyne predložila návrh na mimosúdne vysporiadanie veci tak, že by rozdiel medzi kúpnu cenou (z pripravovanej kúpnej zmluvy č.

86 0 2936 02) a zaplatenou sumou, t. j. 12.386,97 Eur uhradili v šiestich splátkach mesačne a následne by prišlo k podpísaniu kúpnej zmluvy a k prevodu vlastníckeho práva.

Návrh doplnila neskôr o stanovisko, v ktorom uvádza, že disponuje s kúpnu zmluvou č. 86 0 2936 02, ktorá bola dojednaná medzi hlavným mestom ako predávajúcim a manželmi Da Silva ako nadobúdateľmi. Predmetom kúpnej zmluvy je kúpa

a) bytu č. 23 (5E) na 3. podlaží polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku 1 – 16, Krížnej 18, Záhradníckej 19, súpisné číslo I.6302, postaveného na parcele č. 10215/1, zapísaného na liste vlastníctva č. 6669, k. ú. Staré Mesto

b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v č. III predmetnej zmluvy vo veľkosti 6006/1008700

c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 10215/1 zastavaná plocha o výmere 1972 m², parc. č. 10215/3 ostatná plocha o výmere 476 m², parc. č. 10215/4 ostatná plocha o výmere 36 m², parc. č. 10215/5 ostatná plocha o výmere 14 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 6803, k. ú. Staré Mesto vo veľkosti podielu 5954/1000000.

V kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena vo výške 1.608.410,- Sk (53.389,43 Eur).

Kúpna zmluva bola predávajúcim podpísaná dňa 29. 11. 2002 a bola zaslaná nadobúdateľom, ktorí ju nevrátili podpísanú. Dôvodom bolo to, že podľa nich nesedela výmera podlahových plôch bytu.

Počas prebiehajúcich rokovaní boli informovaní, že v prípade, ak dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy výška ceny bytu môže byť stanovená podľa súčasnej trhovej hodnoty bytu.

S týmto nesúhlasia, nakoľko už v roku 2003 splatili hlavnému mestu za predmetný byt viac ako $\frac{3}{4}$ požadovanej kúpnej ceny bytu (podľa kúpnej zmluvy č. 86 0 2936 02). Doplatenie kúpnej ceny podľa trhovej hodnoty nepovažujú za spravodlivé z dôvodu, že hlavné mesto mohlo podľa kúpnej zmluvy odstúpiť od zmluvy za predpokladu vrátenia vzájomných plnení. Podľa nich by bolo v rozpore s dobrými mravmi, ak by hlavné mesto po tom, čo súhlasili s tým, že doplatia zostatok kúpnej ceny túto zvýšilo na základe aktuálnej cenovej hodnoty.

Navrhujú, aby medzi hlavným mestom a Ing. Carlosom Sebastiao Da Silva a p. Beátou Da Silva bola uzavretá dohoda o urovnaní, v ktorej bude uvedené aká časť kúpnej ceny bola uhradená a zostatok, ktorý je potrebné uhradiť ako aj to akým spôsobom má byť hradená. V tejto dohode musí byť aj uvedené akým spôsobom strany naložia s prebiehajúcim súdnym konaním, ktoré je vedené na OS Bratislava I, č. k. 22C/40/2007.

ZÁVER:

Predmetom prevodu vlastníctva je jednoizbový byt č. 23 o výmere 60,06 m², nachádzajúci sa na 3. p. polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaný na LV č. 6669, k.ú. Staré Mesto a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo 10215/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1972 m², parcelné číslo 10215/3, ostatné plochy o výmere 476 m², parcelné číslo 10215/4, ostatné plochy o výmere 36 m², parcelné číslo 10215/5, ostatné plochy o výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto vo veľkosti podielu 5954/1000000 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Ako dôvod hodný osobitného zreteľa uvádzame, že predmetný byt užívajú manželka Da Silva odo dňa 23.6.2000, kedy im bol byt odovzdaný Protokolom z fyzického odovzdania a prevzatia bytu správcom bytového domu, ktorým v tom čase bola spol. C – realitná agentúra, spol. s r.o. Už v roku 2003 splatili hlavnému mestu za predmetný byt viac ako $\frac{3}{4}$

požadovanej kúpnej ceny bytu (podľa kúpnej zmluvy č. 86 0 2936 02). Po dobu užívania bytu manželia plnili všetky povinnosti, ktoré zákon s vlastníctvom bytu spája – teda okrem spotrebovaných služieb platili aj príspevok do fondu opráv a odmenu za správu. Prevodom bytu do bezpodielového vlastníctva, by došlo k ukončeniu súdneho sporu, ktorý trvá od 8.2. 2007.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže obec previesť vlastníctvo majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Zámer bol zverejnený dňa 5.11.2013.

Materiál bol prerokovaný dňa 6.11.2013 v komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta, ktorá odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť predaj podľa návrhu uznesenia. Mestská rada na zasadaní dňa 7.11.2013 uznesením č. 1003/2013 odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť predaj podľa navrhovaného uznesenia.

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE:

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme materiál v tomto rozsahu prerokovať a schváliť predaj bytu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Carlosovi Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva.

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 06.11.2013

K bodu č. 5

Návrh na predaj bytu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp.č. I.6302 manželom Ing. Carlosovi Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ schváliť v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa predaj bytu č. 23 o výmere 60,06 m², nachádzajúceho sa na 3. poschodí polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súp. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaný na LV č. 6669, k.ú. Staré Mesto vo vlastníctve hlavného mesta a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo 10215/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1972 m², parcelné číslo 10215/3, ostatné plochy o výmere 476 m², parcelné číslo 10215/4, ostatné plochy o výmere 36 m², parcelné číslo 10215/5, ostatné plochy o výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto vo veľkosti podielu 5954/1000000 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Carlosa Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva, za cenu 53.389,43 Eur (1.608.410,- Sk) za podmienok:

- 1) nezaplatený zostatok kúpnej ceny v sume 12.386,97 Eur zaplatia kupujúci v pravidelných mesačných splátkach po 2.064,50 Eur do 15. dňa v mesiaci, nasledujúceho od uzavretia kúpnej zmluvy,
- 2) zaplataenie poslednej splátky oznámia písomne hlavnému mestu,
- 3) návrh na vklad do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplataení celej kúpnej ceny.

Hlasovanie:

prítomní: 5 , za: 4 , proti: 0 , zdržal sa: 1

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 06.11.2013

Návrh na predaj bytu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súpis. č I.6302 manželom Ing. Carlosovi Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva

kód uzn.: 6.2

Uznesenie č. 1003/2013

zo dňa 07. 11. 2013

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa predaj bytu č. 23 vo výmere 60,06 m², nachádzajúceho sa na 3. poschodí polyfunkčného domu na Námestí Martina Benku v Bratislave, súpis. č. I.6302, parc. č. 10215/1, podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 6006/1008700, druh stavby bytový dom, zapísaný na LV č. 6669, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 10215/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 972 m², parc. č. 10215/3 - ostatné plochy vo výmere 476 m², parc. č. 10215/4 - ostatné plochy vo výmere 36 m², parc. č. 10215/5 - ostatné plochy vo výmere 14 m² zapísaný na LV č. 6803, k. ú. Staré Mesto, vo veľkosti podielu 5954/1000000, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Carlosa Sebastiao Da Silva a Beáty Da Silva, za cenu 53 389,43 Eur (1 608 410,00 Sk)

s podmienkami:

1. Nezaplatený zostatok kúpnej ceny v sume 12 386,97 Eur zaplatia kupujúci v pravidelných mesačných splátkach po 2 064,50 Eur do 15. dňa v mesiaci, nasledujúceho od uzavretia kúpnej zmluvy.
2. Zaplatenie poslednej splátky oznámia písomne hlavnému mestu SR Bratislave.
3. Návrh na vklad do KN bude podaný až po zaplatení celej kúpnej ceny.