

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 21. 11. 2013

Návrh

na prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku v garážach Pečnianska 6 vlastníkom garáží a nebytového priestoru.

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.
riaditeľ magistrátu
hlavného mesta SR Bratislavy

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohami 1a 2
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MsR č. 1011/2013
zo dňa 07. 11. 2013

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v.r.
vedúci oddelenia správy
nehnutelností

Spracovateľ:

na základe mandátnej zmluvy
H-Probyt, spol. s r.o.
Povraznícka 4, Bratislava
JUDr. Lucia Krmíčková, v.r.
Ing. Libuša Šoltészová, v.r.
konateľky spoločnosti

November 2013

Kód uznesenia

5.2

5.2.3

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

Variant 1.

v zmysle schváleného uznesenia MsR č. 818/2013, prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6 za cenu vo výške **215,02 €/m²**, určenú v Znaleckom posudku č. 114/2012 zo dňa 23.10.2012, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 545.075,70 €, do vlastníctva vlastníkov garáží a nebytového priestoru uvedených v prílohe č. 1 k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.

Variant 2.

prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6 za cenu vo výške **147,56 €/m²**, určenú v Znaleckom posudku č. 11/2013 zo dňa 25.07.2013, ktorý predložili vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 374.394,15 €, do vlastníctva vlastníkov garáží a nebytového priestoru uvedených v prílohe č. 2 k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.

Dôvodová správa

Prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku sa realizuje v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a Všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien (ďalej len „VZN“).

V návrhu uznesenia je pre každého vlastníka garáže a nebytového priestoru cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku navrhovaná, nakoľko uvedený zákon neurčil cenu pozemku pre týchto vlastníkov.

S vlastníctvom garáže a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku. Vlastníci garáží a nebytových priestoroch majú podiel na spoločných častiach a zariadeniach a vytvárajú fond opráv.

Vlastníci garáží a nebytových priestorov prejavili záujem usporiadať si vlastníctvo pozemku kúpou za cenu určenú znaleckým posudkom v zmysle VZN.

Predkladáme návrh na schválenie prevodu spoluvlastníckych podielov na pozemku pod stavbou na ulici: **Pečnianska 6** – garáže a nebytové priestory, zapísané na LV č. 3451, so súpisným číslom 3430.

Vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska 6 nás požiadali o prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku registra „C“ parc.č. 5064/8, do vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V súlade s § 11 ods. 1 písm. b) VZN č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sme dali vypracovať znalecký posudok (ďalej len „ZP“) na stanovenie ceny pozemku pre vlastníkov garáží a NP. Znalec bol vybraný náhodným elektronickým výberom [REDAKOVANÉ] z odboru stavebníctvo. Pre určenie ceny pozemku použil polohovú diferenciaciu (tak ako v každom prípade pri prevode pozemkov pre vlastníkov garáží a NP podľa uvedeného zákona). **Cena pozemku bola stanovená vo výške 215,02€/m² v ZP zo dňa 23.10.2012.** S touto cenou sme predložili materiál do operatívnej porady primátora dňa 04.03.2013 a následne na to do MsR dňa 14.03.2013, ktorá prevod odporučila s cenou určenou v ZP [REDAKOVANÉ]

Pred rokovaním MsZ bol materiál stiahnutý z dôvodu podania žiadosti [REDAKOVANÉ] v ktorej uviedla, že s navrhovanou kúpou cenou nesúhlasí a vlastníci garáží a nebytových priestorov žiadajú o prehodnotenie ceny pozemku.

[REDAKOVANÉ], zástupca vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska 6, predložila dňa 14.8.2013 spoločnosti H-Probyt, s.r.o. žiadosť o prehodnotenie ceny pozemku spolu s priloženým ZP od znalca [REDAKOVANÉ] z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 25.7.2013. Cena pozemku určená v tomto ZP, predloženého vlastníckmi, je určená dvomi metódami - porovnávacou metódou vo výške 147,69 €/m² a polohovou diferenciáciou vo výške 147,56 EUR/m². Vlastníci garáží a nebytových priestorov sa domnievajú, že cena pozemku určená v ZP, ktorý si dali vypracovať na vlastné náklady, by mala byť prípade ešte nižšia, ako je uvedené v ich ZP.

V súčasnosti disponujeme dvomi ZP, z ktorých každý určuje cenu pozemku inou metódou a to:

Hlavné mesto SR Bratislava doteraz prevádzalo pozemky s cenou určenou podľa polohovej diferenciacie:

1/ ZP č. 114/2012 použitá metóda polohovej diferenciacie cena 215,02 €/m²,

Vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska 6 predložili:

2/ ZP č. 11/2013 použitá porovnávací metóda cena 147,69 €/m²,

3/ použitá metóda polohovej diferenciacie cena 147,56 €/m².

Všeobecná hodnota pozemku stanovená na základe dvoch ZP je rozdielna a táto rozdielnosť ceny nezávisí od použitia metód, ktorými boli ceny pozemkov stanovené v ZP.

Rozdielnosť ceny pozemkov u ZP Hlavného mesta SR Bratislavy (215,02 €/m²) a u ZP vlastníkov garáží Pečnianska 6 (147,56 €/m²) je výrazne ovplyvnená výškou hodnoty koeficientu redukujúcich faktorov. V ZP Hlavného mesta SR Bratislavy je **koeficient 0,85** a u ZP vlastníkov garáží Pečnianska 6 je **koeficient 0,56**. Tento rozdiel v uvedenom koeficiente ovplyvnil výslednú cenu pozemku za m².

Na základe toho sme uvedené predložili do operatívnej porady primátora dňa 30.9.2013 v 3 variantoch:

Variant 1.

Predložiť na schválenie do MsZ, v zmysle schváleného uznesenia MsR č. 818/2013, prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, za cenu vo výške **215,02 €/m²**, určenej v ZP č. 114/2012 zo dňa 23.10.2012, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 545.075,70 €.

Variant 2.

Predložiť na schválenie prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6 do MsR a MsZ, za cenu vo výške **147,56 €/m²**, určenej v ZP č. 11/2013, zo dňa 25.07.2013, ktorý predložili vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 374.394,15 €.

Variant 3.

Predložiť na schválenie prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6 do MsR a MsZ za inú cenu ako je v ZP č. 11/2013, zo dňa 25.07.2013, a to nižšiu, v zmysle žiadosti vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Celkový rozdiel vo finančnom vyjadrení v predajnej cene za celý pozemok medzi ZP č. 114/2012 a ZP č. 11/2013 je vo výške 170.681,55 €.

Operatívna porada primátora na svojom zasadnutí dňa 30.9.2013 schválila návrh na určenie ceny pozemku pre vlastníkov garáží a NP Pečnianska 6, k.ú. Petržalka – **variant 2** a odporučila predložiť návrh na prevod do MsR a MsZ za cenu vo výške 147,56 €/m², určenú v ZP č. 11/2013 zo dňa 25.7.2013, ktorý predložili vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska 6.

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1026/2013 zo dňa 24. 04. 2013 a č. 1192/2013 zo dňa 26.-27. 06. 2013, ktorým bol schválený prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch patriacich k bytom a nebytovým priestorom – Trhová 54

Návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku v obytnom dome Tichá 4, Továrenská 1/A, Kladnianska 1, Trenčianska 27, Budovateľská 1, Páričkova 13, Staré záhrady 14, Hálkova 52, Račianska 11, 13, Veternicová 5, Kapicova 6, Furdekova 5, Znievska 36, vlastníkom bytom

Návrh na prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku v garážach Pečnianska 6 vlastníkom garáží a nebytového priestoru

Kód uzn.: 5.2
5.2.3
5.2.4

Uznesenie č. 1011/2013

zo dňa 07. 11. 2013

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy
schváliť

1. K bodu Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1026/2013 zo dňa 24. 04. 2013 a č. 1192/2013 zo dňa 26.-27. 06. 2013, ktorým bol schválený prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch patriacich k bytom a nebytovým priestorom – Trhová:
 1. Zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1026/2013 zo dňa 24. 04. 2013 takto:
 - 1.1 V prílohe k predmetnému uzneseniu bod 1.3.1
 - 1.1.1 Pôvodný nadobúdateľ, [REDAKOVANÉ] sa nahrádza novým nadobúdateľom [REDAKOVANÉ].
 - 1.2 V prílohe k predmetnému uzneseniu bod 1.11.1
 - 1.2.1 Pôvodný nadobúdateľ, [REDAKOVANÉ] sa nahrádza novým nadobúdateľom [REDAKOVANÉ].
 2. Zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1192/2013 zo dňa 26. – 27. 06. 2013 takto:
 - 2.1 V prílohe k predmetnému uzneseniu bod 1.3.1
 - 2.1.1 Pôvodný nadobúdateľ, [REDAKOVANÉ] sa nahrádza novým nadobúdateľom, [REDAKOVANÉ].
 - 2.2 V prílohe k predmetnému uzneseniu bod 1.8.1

2.2.1 Pôvodný nadobúdateľ „[REDAKOVANÉ]“ sa nahrádza novým nadobúdateľom „[REDAKOVANÉ]“.

2. K bodu Návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku v obytnom dome Tichá 4, Továrenská 1/A, Kladnianska 1, Trenčianska 27, Budovateľská 1, Páričkova 13, Staré záhrady 14, Hálkova 52, Račianska 11, 13, Veternicová 5, Kapicova 6, Furdekova 5, Znievska 36 vlastníkom bytov:

prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku patriacich k bytom v obytných Tichá 4, Továrenská 1/A, Kladnianska 1, Trenčianska 27, Budovateľská 1, Páričkova 13, Staré záhrady 14, Hálkova 52, Račianska 11, 13, Veternicová 5, Kapicova 6, Furdekova 5, Znievska 36, do vlastníctva vlastníkov bytov uvedených v prílohe k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.

3. K bodu Návrh na prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku v garážach Pečnianska 6 vlastníkom garáží a nebytového priestoru:

alternatívu 1

podľa schváleného uznesenia Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 14. 3. 2013 č. 818/2013, prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, za cenu vo výške 215,02 Eur/m², určenú v znaleckom posudku č. 114/2012 zo dňa 23. 10. 2012, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 545 075,70 Eur, do vlastníctva vlastníkov garáží a nebytového priestoru uvedených v prílohe č. 1 k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.

prípadne

alternatívu 2

prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku pre vlastníkov garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, za cenu vo výške 147,56 Eur/m², určenú v znaleckom posudku č. 11/2013, zo dňa 25. 07. 2013, ktorý predložili vlastníci garáží a nebytových priestorov Pečnianska č. 6, pričom cena za predaj celého pozemku by bola vo výške 374 394,15 Eur, do vlastníctva vlastníkov garáží a nebytového priestoru uvedených v prílohe č. 2 k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.
