



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 17.03.2022

Číslo záznamu: MAG 89737/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

na zámenu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa bytu č. 3 za byt č. 4 v bytovom dome na Dulovom námestí č. 9 v Bratislave, a návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúceho k bytu č. 3 v bytovom dome na Dulovom námestí č. 9 v Bratislave, k. ú. Nivy

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Zuzana Danišková, v. r.
vedúca oddelenia ekonomickej
a technickej správy nehnuteľností

Lenka Viziová, v. r.
oddelenie ekonomickej a technickej
správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. List primátora zo dňa 15.12.2015
5. Snímka z mapy
6. LV 2x
7. Súhlas JUDr. Tešlárovej so zámenou bytu
8. Uznesenie č. 353/XIX/2021 zo dňa 18.05.2021 v znení uznesenia č. 419/XXI/2021 zo dňa 28.09.2021
9. Pôdorys bytu č. 3 a bytu č. 4

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu nehnuteľností, a to:

- bytu č. 3, vo výmere 64,29 m², nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska č. 19, 21, 23, Dulovo námestie č. 9, vchod Dulovo námestie č. 9, situovaného v bytovom dome so súpis. č. 897, postavenom na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 9739/10, 9739/11, 9739/12, 9739/26, k. ú. Nivy, LV č. 2782, vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v podiele 1/1 spolu s prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti podielu 6924/338913 za

- byt č. 4, vo výmere 59,03 m², nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska č. 19, 21, 23, Dulovo námestie č. 9, vchod Dulovo námestie č. 9, situovaného v bytovom dome so súpis. č. 897, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 9739/10, 9739/11, 9739/12, 9739/26, k. ú. Nivy, LV č. 2782, vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom [REDAKOVANÉ] v podiele 1/1 spolu s prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti podielu 5903/338913, s doplatkom JUDr. Aleny Tešlárovej za rozdiel v hodnotách zamieňaných nehnuteľností v sume 33 628,10 eur na účet hlavného mesta,

schváliť podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien prevod spoluvlastníckych podielov vo veľkosti 6429/338913 prislúchajúcich k pozemkom pod bytovým domom registra „C“ KN, k. ú. Nivy, parc. č. 9739/10 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 177 m², parc. č. 9739/11 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 187 m², parc. č. 9739/12 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 300 m², parc. č. 9739/26 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 168 m², prislúchajúcimi k bytu č. 3, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska č. 19, 21, 23, Dulovo námestie č. 9, vchod Dulovo námestie č. 9, situovaného v bytovom dome so súpis. č. 897 do vlastníctva JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom [REDAKOVANÉ] za kúpnu cenu 785,83 eur,

s podmienkami:

1. Zámenná zmluva bude JUDr. Alenou Tešlárovou podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že zámenná zmluva nebude JUDr. Alenou Tešlárovou v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. JUDr. Alena Tešlárová uhradí rozdiel v hodnotách zamieňaných nehnuteľností v sume 33 628,10 eur, naraz do 30 dní od podpísania zámennej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. V prípade, ak nepríde v stanovenej lehote k úhrade rozdielu v zamieňaných nehnuteľnostiach toto uznesenie stratí platnosť.
3. Kúpna cena 785,83 eur za spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6429/338913 k pozemkom pod bytovým domom uhradí JUDr. Alena Tešlárová naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. V prípade, ak nepríde v stanovenej lehote k úhrade kúpnej ceny toto uznesenie stratí platnosť.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že v danom prípade ide o zosúladenie stavu právneho so stavom faktickým a snahu odstrániť pochybenia z minulosti, ku ktorým došlo v dôsledku konania tak mestskej časti Bratislava-Ružinov, ako aj tretích osôb t. j. zabezpečiť vysporiadanie majetkovoprávných pomerov, vysporiadať vzájomné finančné a zmluvné záväzky, zosúladiť celkový stav tak, aby právny stav zodpovedal reálnemu užívaniu predmetných bytov konkrétnymi osobami.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zámenu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa bytu č. 3 za byt č. 4 v bytovom dome na Dulovom námestí č. 9 v Bratislave, a návrh na prevod poluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúceho k bytu č. 3 v bytovom dome na Dulovom námestí č. 9 Bratislave, k. ú. Nivy

ŽIADATEL: JUDr. Alena Tešlárová
nar. [REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ]

ŠPECIFIKÁCIA BYTOV

Mestská časť Bratislava-Ružinov (ďalej v texte aj „*mestská časť*“) požiadala hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej v texte aj „*hlavné mesto*“) o **zaujatie stanoviska k záмене bytu č. 3** vo výmere 64,29 m² nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska č. 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, vchod Dulovo námestie 9, so súpis. č. 897 v Bratislave, zapísaného na LV č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je zapísaný **vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy** (ďalej v texte aj „*byt č. 3*“) **za byt č. 4** vo výmere 59,03 m² nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska č. 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, vchod Dulovo námestie 9, súpis. č. 897 v Bratislave, zapísaného na LV č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je **vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej**, bytom [REDAKOVANÉ] (ďalej v texte aj „*byt č. 4*“).

Mestskej časti Bratislava-Ružinov bol doručený list primátora hlavného mesta, v zmysle ktorého neudelil predchádzajúci súhlas primátora k prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu v zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, keďže v danom prípade nešlo o zámenu vlastníctva bytov v zmysle § 9 b ods. 2 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

Vzhľadom na záujem mestskej časti na odstránení krívd z minulosti a na zosúladienie právneho stavu so stavom faktickým, hlavné mesto navrhlo možnosť zámeny predmetných bytov č. 3 a 4 nasledovným spôsobom:

- zámenu bytov schváli Miestne zastupiteľstvo mestskej časti ako dôvod hodný osobitného zreteľa;
- JUDr. Tešlárová doloží svoj úradne overený písomný súhlas so zámenou vlastníctva bytov;
- následne sa vyhotoví znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných bytov pre určenie rozdielu medzi hodnotami jednotlivých bytov;
- zmluvné ošetrovanie užívania bytu Ing. Žanetou Petrášovou, ktorá v súčasnosti užíva byt bez právneho dôvodu.

Právny stav k bytu č. 3 a bytu č. 4

Protokolom o zverení nehnuteľného majetku č. 11/92 zo dňa 31.12.1991 bol byt č. 3 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúci k bytu č. 3 predstavuje čiastku 6429/338913.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov dňa 23.06.2020 Uznesením č. 214/XIII/2020 schválilo v súlade s § 9 a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa a v súlade s Čl. 8 ods. 1 a ods. 2 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zámenu bytu č. 3 za byt č. 4.

Primátor hlavného mesta oslovil listom zo dňa 20.04.2021 starostu mestskej časti so žiadosťou o vrátenie bytu č. 3 do priamej správy hlavného mesta za účelom uskutočnenia zámeny dotknutých bytov. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 353/XIX/2021 zo dňa 18.05.2021 v znení uznesenia č. 419/XXI/2021 zo dňa 28.09.2021 schválilo vrátenie bytu č. 3 do priamej správy hlavného mesta s podmienkou opätovného zverenia bytu č. 4 do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, a to najneskôr do 12 mesiacov od vysporiadania vlastníckych vzťahov v dotknutom bytovom dome.

JUDr. Alena Tešlárová ako výlučná vlastníčka bytu č. 4 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúci k bytu č. 4 vo veľkosti 5903/338913 dňa 20.02.2020 predložila svoj úradne overený písomný súhlas so zámenou predmetných bytov.

Faktický stav k bytu č. 3 a bytu č. 4

Skutočným užívateľom bytu č. 3 (vo výmere 64,29 m²), vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, je p. JUDr. Alena Tešlárová, a jej dcéra. P. JUDr. Alena Tešlárová ani jej právni predchodcovia nikdy neužívali byt č. 4, ktorého je menovaná evidovaným vlastníkom podľa aktuálneho stavu údajov zapísaných v katastri nehnuteľností. P. JUDr. Alena Tešlárová, uhrádza správcovi bytového domu poplatok do Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej v texte aj „FPÚaO“) podľa plošnej výmery bytu č. 4, ktorého je vlastníkom t. j. 59,03 m², hoci v skutočnosti užíva väčší byt č. 3 vo výmere 64,29 m².

Skutočným užívateľom bytu č. 4 (vo výmere 59,03 m²), vo vlastníctve p. JUDr. Aleny Tešlárovej je od 01.04.2005 p. Ing. Žaneta Petrášová, a to bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy. P. Ing. Žaneta Petrášová ako nájomca nikdy neužívala byt č. 3 vo výmere 64,29 m². P. Ing. Žaneta Petrášová resp. prenajímateľ mestská časť uhrádza správcovi bytového domu poplatok do FPÚaO podľa plošnej výmery bytu č. 3 vo výmere 64,29 m², hoci v skutočnosti užíva menší byt č. 4 vo výmere 59,03 m².

Prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku prislúchajúci k bytu č. 3 sa realizuje podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

V zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.

Prevod jedného z bytov - rok 2000

Z archívnych záznamov vyplýva, že Bytový podnik Bratislava II. už v 80-tych rokoch minulého storočia chybne evidoval dva rôzne byty, s rôznou výmerou a s rôznymi užívateľmi ako byt č. 3. Táto chybná evidencia pretrvávala až do roku 2000, kedy došlo k odkúpeniu jedného z bytov.

Nájomca bytu č. 3 p. Ivan Houska podal dňa 05.10.1998 na mestskú časť žiadosť o prevod bytu do svojho vlastníctva, pričom zo žiadosti je zrejmé, že pri uvedení čísla bytu bolo pôvodne napísané číslo 3, ktoré bolo následne ručne prepísané na číslo 4. S odstupom času je nezistiteľné, kto prepísal v žiadosti o prevod číslo bytu 3 na číslo 4. Môžeme sa len domnievať, že pri príprave prevodu bytu bolo zistené, že k bytu č. 3 je evidovaný iný nájomca a z tohto dôvodu došlo k takémuto prepisu. To znamená, že celý problém vznikol z dôvodu, že ako byt č. 3 boli evidované dva rôzne dvojizbové byty na prvom poschodí dotknutého bytového domu.

Na základe žiadosti o prevod bytu, dňa 24.05.2000 bola uzatvorená Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 020385199 medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, v správe mestskej časti Bratislava-Ružinov ako

predávajúcim a p. Ivanom Houskom ako kupujúcim. Zmluvou o prevode vlastníctva bytu č. 020385199 bol nájomcovi – p. Ivanovi Houskovi prevedený susedný byt označený ako byt č. 4 bez balkóna, namiesto bytu označeného ako č. 3 s balkónom, ktorého bol nájomcom a skutočným užívateľom už od roku 1985.

Kupujúci p. Ivan Houska si zrejme túto chybu nevšimol, hoci prílohou zmluvy bol situačný plán bytu, z ktorého malo byť pre neho zjavné, že predmetom zmluvy nie je byt, ktorý reálne užíva (byt, ktorého bol nájomcom je byt rohový s jednou miestnosťou nepravidelného tvaru a s balkónom). P. Ivan Houska ako dlhodobý užívateľ bytu si dané pochybenie a zámenu všimnúť mal a mohol pri vynaložení bežnej opatrnosti, ktorú uzatvorenie zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyžaduje.

Na druhej strane aj napriek zmätočnému označeniu čísiel bytov, bolo aj chybou mandátára, spoločnosti STPI, a.s., ktorý zmluvu vypracoval, že pri vypracovaní zmluvy o prevode si neoveril, či prevádza byt, ktorý nájomca v skutočnosti užíva, aj keď mal toho času k dispozícii všetky potrebné podklady.

V zmysle vyššie uvedeného, došlo k situácii, že p. Ivan Houska sa stal vlastníkom bytu č. 4 bez balkóna, ktorého nebol nikdy nájomcom ani ho nikdy neužíval. Listom zo dňa 18.05.2004 p. JUDr. Alena Tešlárová ako nový vlastník bytu č. 4 oznámila mestskej časti nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu darom a požiadala o zámenu bytov.

Spoluvlastnícky podiel na pozemku prislúchajúci k bytu č. 3

Prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku sa realizuje podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

V zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo, alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku

Stanovenie ceny

Znalecký posudok:

- a) Všeobecné hodnoty bytov k dátumu prevodu vlastníctva k nim t. j. ku dňu 24.05.2000 sú nasledovné:
- byt č. 3 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v užívaní JUDr. Tešlárovej: 52 019,88 eur;
 - byt č. 4 vo vlastníctve JUDr. Tešlárovej, v užívaní nájomníčky Ing. Petrášovej: 47 221,65 eur.
- b) Všeobecná hodnota bytov k dátumu fyzickej obhliadky dňa 17.05.2019 – pôvodný stav
- byt č. 3 vo výmere 64,29 m² : 159 630,85 eur;
 - byt č. 4 vo výmere 59,03 m² : 144 906,80 eur.

JUDr. Alena Tešlárová v byte vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy t. j. v byte ktorý reálne užíva realizovala v roku 2018 rekonštrukciu (výmenu pôvodných okien za plastové, výmenu interiérových laminátových dverí do oceľových pôvodných zárubní, výmenu rozvodov elektroinštalácie, bytových rozvodov vody a kanalizácie do kuchyne, kúpeľne a WC, kompletnú rekonštrukciu kuchyne, jej vybavenia, v kúpeľni a výmenu WC a inštaláciu nového keramického obkladu, povrchové úpravy stien a stropov, výmenu podláh v byte – kombinácia keramickej dlažby a plávajúcej podlahy). Rekonštrukcia sa realizovala bez písomného súhlasu vlastníka t. j. hlavného mesta, hoci menovaná už v danom čase mala vedomosť o majetkovoprávných nezrovnalostiach v súvislosti s užívaním predmetného bytu.

Na základe požiadavky mestskej časti, znalec Ústav stavebnej ekonomiky s.r.o. – znalecká a expertízna organizácia zastúpená znalcom Ing. Juraj Nagy, ktorý posudkom č. 151/2019 stanovil

všeobecnú hodnotu bytu č. 3 k dátumu 17.05.2019 t. j. po rekonštrukcii s prihliadnutím na zhodnotenie majetku na sumu 178 534,90 eur.

Cena odporúčaná :

33 628,10 eur (rozdiel všeobecnej hodnoty bytu č. 3 po rekonštrukcii a všeobecnej hodnoty bytu č. 4).

Spoluvlastnícky podiel na pozemku prislúchajúci k bytu č. 3 :

Cena spoluvlastníckeho podielu k pozemkom je stanovená v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. § 17 ods. 1) zákona v nadväznosti na vykonávajúcu Vyhlášku Ministerstva financií SR č.465/1991 Zb. v sume 49,79 eur/m² pozemku.

Cena spoluvlastníckeho podielu k pozemkom registra „C“ KN, k. ú. Ružinov, parc. č. 9739/10, 9739/11, 9739/12, 9739/26 vo veľkosti 6429/338913 prislúchajúcich k bytu č. 3 je **785,83 Eur**.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť zámenu bytu č. 3 za byt č. 4 v bytovom dome Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie č. 9 v Bratislave ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu potreby zosúladenia skutkového stavu so stavom právnym za účelom majetkovoprávneho usporiadania finančných a zmluvných vzťahov v bytovom dome na Dulovom námestí č. 9.

Navrhujeme schváliť predmetný predaj spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch registra „C“ KN, k. ú. Nivy parc. č. 9739/10, 9739/11, 9739/12, 9739/26, prislúchajúcich k bytu č. 3.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 353/XIX/2021 zo dňa 18.05.2021 v znení uznesenia č. 419/XXI/2021 zo dňa 28.09.2021 schválilo vrátenie zverenej nehnuteľnosti, a to bytu č. 3 do priamej správy hlavného mesta SR Bratislavy za podmienky zverenia bytu č. 4 do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov a to najneskôr do 12 mesiacov od vysporiadania vlastníckych vzťahov.



MAG0P00GTIAE



Ing. Dušan Pekár
starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
- 2 -11- 2015	
Podatel'stvo: 363479	Číslo spisu:
Prílohy/úlisty:	Vybavuje:

Bratislava 21.10.2015

Star.: PB CS 17498/2015/2/KJU

Vážený pán primátor,

v súlade s ustanovením čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy žiadam o udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku, konkrétne k zámene bytu č. 3 o výmere 64,29 m², na 1. p. bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpisné č. 897 vchod Dulovo námestie 9, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782 pre k. ú. Nivy, ktorý je výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov a bytu č. 4 o výmere 59,03 m² na 1. p. bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpisné č. 685, vchod Dulovo námestie 9, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782 pre k. ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom

Mestskej časti Bratislava – Ružinov (ďalej len „mestská časť“) bola opakovane doručená žiadosť vlastníčky bytu č. 4 (o výmere 59,03 m²) JUDr. Aleny Tešlárovej o zosúladienie faktického stavu so stavom právnym a zámenu bytu č. 4 a bytu č. 3. V stručnosti si Vás dovoľujem oboznámiť s prípadom, pričom bližšie podrobnosti k prípadu sú uvedené v priloženom Stanovisku k zámene bytov č. 3 a 4, ktoré vypracoval referát právnych služieb mestskej časti.

Pôvodným vlastníkom oboch susediacich bytov, ktorých sa zámena týka bolo Hlavné mesto SR Bratislava. Bolo zistené, že už v minulosti boli oba byty chybné evidované ako byt č. 3, hoci majú rôznu výmeru aj tvar, preto v ďalšom texte bude vždy uvádzaná výmera bytu na ich odlíšenie. Pôvodným nájomcom bytu o výmere 64,29 m² bol od roku 1985 pán Ivan Houska a v susednom byte o výmere 59,03 m² sa striedali rôzni zástupcovia Bulharskej riečnej plavby. Nájomca bytu o výmere 64,29 m² Ivan Houska v roku 1998 požiadal o odkúpenie bytu a v roku 2000 mu bol omylom prevedený byt susedný, označený ako byt č. 4 o výmere 59,03 m². Zmluvu o prevode vlastníctva bytu pripravoval za mestskú časť mandatar. spoločnosť STPI, a.s., IČO : 35696133, ktorá však v roku 2004 zanikla. Pôvodný nájomca Ivan Houska si zrejme túto chybu nevšimol, a tak sa stalo, že pán Ivan Houska sa stal vlastníkom bytu o výmere 59,03 m², ktorého nikdy nebol nájomcom ani ho nikdy neužíval. Nesúlad stavu právneho a faktického bol zistený až dedičkou pána Housku pani Skřivánkovou po prejednaní dedičstva pri príprave znaleckého posudku za účelom predaja bytu v roku 2003. Súčasná vlastníčka bytu č. 4 o výmere 59,03 m² JUDr. Tešlárová zastupovala dedičku pôvodného nájomcu pani Skřivánkovú už v dedičskom konaní a nadobudla vlastnícke právo k bytu č. 4 o výmere 59,03 m² od pani Skřivánkovej na základe darovacej zmluvy v roku 2004, teda vedomá si nesúladu stavu faktického a stavu právneho. Pani Tešlárová, resp. jej deti teda užívajú byt č. 3 o výmere 64,29 m², avšak vlastní byt č. 4 o výmere 59,03 m², za ktorý aj platí úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Byt č. 4 o výmere 59,03 m² v skutočnosti užíva Ing. Žaneta Petrášová, avšak bez platnej nájomnej zmluvy, pričom platí úhrady za spojené s užívaním bytu za byt č. 3 o výmere 64,29 m².

Zámenu bytov upravuje §9b VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej len „VZN“). V zmysle § 9b ods. 2 VZN **vlastník bytu, ktorý je zároveň jeho užívateľom, môže požiadať hlavné mesto o vzájomnú**

zámenu vlastníctva bytov za podmienky, že so zámenou vysloví nájomca súhlas, základom pre porovnanie cien bytov sú trhové ceny podľa znaleckého posudku, hlavné mesto sa zaviazalo nájomcovi, že s ním uzatvorí nájomnú zmluvu na zamenený byt, nepristúpi sa k zámene, pri ktorej by sa mal vyrovnáť rozdiel medzi cenami bytov a oba byty sú na území hlavného mesta. V takomto prípade hlavné mesto udeľuje predchádzajúci súhlas so zámenou, mestská časť vykonáva úkony podľa § 9b ods. 2 VZN a miestne zastupiteľstvo schvaľuje samotnú zámenu bytov.

V predkladanom prípade však žiadateľka o zámenu JUDr. Tešlárová nie je a ani nikdy nebola užívateľkou bytu, ktorý vlastní, takže nie je naplnená hypotéza právnej normy obsiahnutej v § 9b ods. 2 VZN. Podľa názoru referátu právnych služieb mestskej časti nemôže mestská časť vykonať zámenu bytov na žiadosť pani Tešlárovej, pretože na jej situáciu sa § 9b VZN nevzťahuje a je nutná zmena VZN.

Mestská časť však má záujem na odstránení pochybenia z minulosti a zosúladení stavu právneho zo stavom faktickým. Podľa názoru referátu právnych služieb mestskej časti nie je možné riešenie daného prípadu súdnou cestou a § 9b VZN sa vzťahuje len na zámenu bytov na žiadosť vlastníka. Z uvedeného dôvodu si Vás ako vlastníka bytu č. 3 dovoľujem požiadať o zaujatie stanoviska k predkladanému prípadu a odpoveď na nasledujúce otázky :

1. Môže v predkladanom prípade mestská časť vykonať zámenu bytov č. 3 a 4 na žiadosť vlastníčky bytu č. 4 JUDr. Tešlárovej v zmysle § 9b VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 aj napriek tomu, že žiadateľka nie je užívateľkou bytu, ktorý vlastní?

V prípade, ak áno, dovoľujem si Vás požiadať o udelenie predchádzajúceho písomného súhlasu so zámenou bytov č. 3 a č. 4 v zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a § 9b ods. 4 písm. b) VZN č. 6/1995.

2. Môže mestská časť vykonať zámenu bytov č. 3 a 4 z vlastnej iniciatívy (nie na žiadosť vlastníka) a ako v takomto prípade postupovať?

3. Vzťahuje sa § 9b VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 primerane aj na zámenu bytov z vlastnej iniciatívy mestskej časti?

V prípade, ak áno, dovoľujem si Vás požiadať o udelenie predchádzajúceho písomného súhlasu so zámenou bytov č. 3 a č. 4 v zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

S pozdravom

11

11

Vážený pán
JUDr. Ivo Nesrovnal, LL.M
Primátor hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie 1,814 99 Bratislava

Prílohy :

- výpis z listu vlastníctva č. 2782 pre k. ú. Nivy
- Stanovisko k zámene bytov č. 3 a 4
- Žiadosť o zámenu bytov z 28.10.2013



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 15. 12. 2015

Č.j.: MAQS-SSN-57387/13-3 47533

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti PB CS 17498/2015/2/KJU vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora si Vám dovoľujem oznámiť, že v zmysle článku 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „Štatút“) nie je možné udeliť predchádzajúci súhlas primátora k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku, konkrétne k zámene bytu č. 3 o výmere 64,29m², na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulo vo námestie 9, vchod Dulo vo námestie 9, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava - Ružinov a bytu číslo 4 o výmere 59,03m², na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulo vo námestie 9, vchod Dulo vo námestie 9, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom
nakoľko nejde o zámenu vlastníctva bytov v zmysle § 9b ods. 2 Všeobecného záväzného nariadenia č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších úprav.

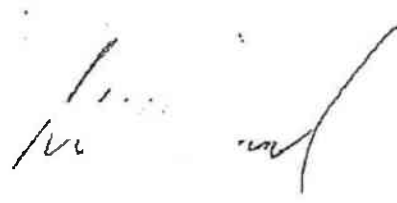
Ak mestská časť Bratislava-Ružinov má záujem na odstránení pochybenia z minulosti a zosúladiť stavu právneho so stavom faktickým je potrebné, aby v zmysle Štatútu čl. 8 ods. 1, 2, zastupiteľstvo mestskej časti zaujalo stanovisko k zámene vlastníctva predmetných bytov. V prípade kladného stanoviska miestneho zastupiteľstva k zámene bytov bude potrebné doložiť:

- úradne overený písomný súhlas JUDr. Tešlárovej so zámenou vlastníctva bytu,
- znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty predmetných bytov pre porovnanie cien a určenie rozdielu medzi cenami bytov,

končiť užívanie bytu Ing. Žanetou Petrášovou, ktorá užíva byt bez platnej nájomnej zmluvy.

Vážený pán starosta, po predložení príslušných podkladov bude predmetná zámena bytov predložená na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

S pozdravom



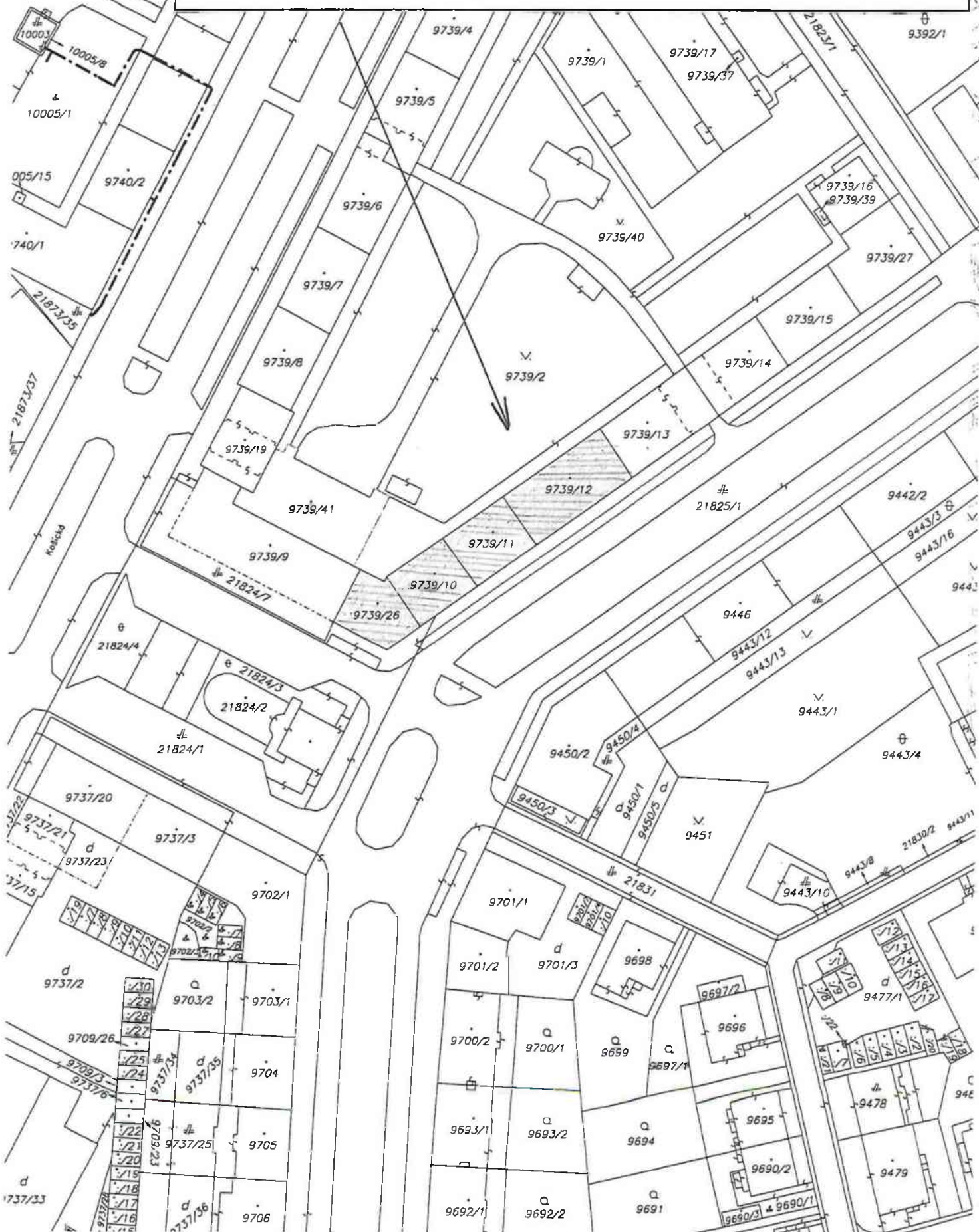
Vážený pán
Ing. Mgr. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava - Ružinov

K.ú.Nivy

10005/2

Bytový dom Dulovo nám.9, Trenčianska 19,21,23 – súp.č.897

Na p.č.9739/10, 9739/11, 9739/12, 9739/26



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 804274 Nivy

Dátum vyhotovenia : 7.2.2022
Čas vyhotovenia : 10:36:12
Údaje platné k : 4.2.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2782

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
685	9739/10	9	Obytný dom - Trenčianska 19		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9739/10 pod stavbou s.č. 685 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3858.					
Iné údaje: Bez zápisu					
687	9739/11	9	Obytný dom - Trenčianska 21		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9739/11 pod stavbou s.č. 687 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3858.					
Iné údaje: Bez zápisu					
688	9739/12	9	Obytný dom - Trenčianska 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9739/12 pod stavbou s.č. 688 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3858.					
Iné údaje: Bez zápisu					
897	9739/26	9	Obytný dom - Dulovo nám. 9		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9739/26 pod stavbou s.č. 897 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3858.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Neevidovaní

Vchod (číslo) Dulovo nám. 9	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6429/338913
Súpisné číslo 897	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
60	Hlavné mesto SR Bratislava, v správe Mestskej časti Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 603155		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Zápis vlastníctva nepredaného bytu v zmysle § 5 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. podľa R-764/15 zo dňa 02.02.2015		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
Bez zápisu.			
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) Dulovo nám. 9	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5903/338913
Súpisné číslo 897	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
47	Tešlárová Alena JUDr. (		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V-2426/04 zo dňa 28.04.04		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
Bez zápisu.			
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 7.2.2022
 Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 10:39:07
 Katastrálne územie : 804274 Nivy Údaje platné k : 4.2.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3858

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9739/10	177	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 685 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9739/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2782.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9739/11	187	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 687 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9739/11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2782.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9739/12	300	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 688 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9739/12 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2782.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9739/26	168	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 897 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9739/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2782.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 32

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	173706/338913
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2		6006/338913
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 8466/06 z 3.7.2006	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	narodenia:	6690/338913
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-28117/2020 zo 04.11.2020	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	narodenia:	5903/338913
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-31370/2020 zo dňa 24.11.2020.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Súhlas so zámenou vlastníctva bytu

Podpísaná JUDr. Alena Tešlárová rod.

nar.

trvale bytom

s ú h l a s í m

so zámenou vlastníctva bytu č. 3 a bytu č. 4, nachádzajúcich sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, vchod Dulovo námestie 9 v Bratislave, súpisné č. 897, zapísaných na liste vlastníctva č. 2782 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Veľká Lomnica 10.02.2020

.....

Okresný úrad Košmarok osvedčuje, že podpis

na listine urobil/a, uzatvára za svoj vlastný

meno a priezvisko: JUDr. ALENA TEŠLÁROVÁ

r.č.

trvale bydlisko:

Stupeň vzdelania: osvedčenie bolo preukázané

OP č.

Osvetčenie zapísané v osvedčovacej knihe pod

podpisom: JUDr. ALENA TEŠLÁROVÁ

v Košmaroku dňa 10.2.2020

Vykonaním overenia podpisu Okresný úrad Košmarok

neodpovedá za pravdivosť skutočností uvádzaných v listine.

podpis:

U



Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov

**Uznesenie č. 353/XIX/2021
zo dňa 18.05.2021**

**11. Návrh na vyjadrenie súhlasu s vrátením zverenej nehnuteľnosti – bytu č. 3
v bytovom dome na ulici Dulovo nám. č. 9 v Bratislave do priamej správy hlavného
mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s ú h l a s í

s vrátením zverenej nehnuteľnosti – bytu č. 3 o výmere 64,29 m² nachádzajúceho sa na 1.p. bytového domu súpisné číslo 897, postavenom na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 9739/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m², na ulici Trenčianska 19,21,23, Dulovo námestie 9, vchod: Dulovo nám., číslo vchodu 9, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, Okres: Bratislava II, Obec: BA-m.č. Ružinov, k.ú. Nivy,

spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 6429/338913 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na zastavaných pozemkoch parcely registra „C“:

- parc. č. 9739/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m²,
- parc. č. 9739/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²,
- parc. č. 9739/12, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 m²,
- parc. č. 9739/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²,

do priamej správy hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy za podmienky opätovného zverenia bytu č. 4 do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, a to najneskôr do 12 mesiacov od vysporiadania vlastníckych vzťahov.



Ing. Martin Chren
starosta

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov

**Uznesenie č. 419/XXI/2021
zo dňa 28.09.2021**

**17. Návrh na zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Ružinov č. 353/XIX/2021 zo dňa 18.05.2021**

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov
č. 353/XIX/2021 zo dňa 18.05.2021 tak, že slová:

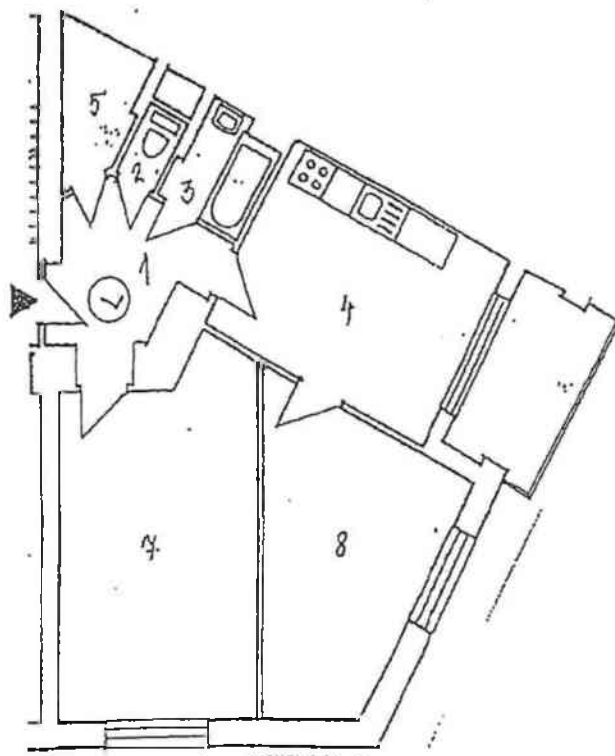
„a na zastavaných pozemkoch parcely registra „C“

- parc. č. 9739/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m²,
- parc. č. 9739/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²
- parc. č. 9739/12, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 m²
- parc. č. 9739/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²

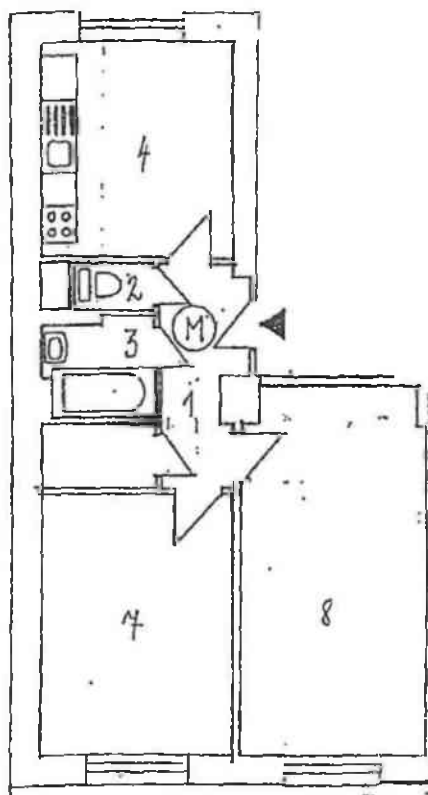
sa z predmetného uznesenia vypúšťajú.



Ing. Martin Chren
starosta



Byt č. : 3		Typ: L	
Ulica . Dullovo nám. 9			
Poschodie : 1			
Počet izieb: 2		Plocha m2	
č.m.	Názov miestnosti	obyt.	prisl.
1	Predsieň		5.27
2	WC		1.01
3	Kúpeľňa		2.7
4	Kuchyňa	12	2.73
5	Komora		3.31
7	Izba	19.44	
8	Izba	13.64	
Podlahová plocha bytu			60.1
P	Pivnica		4.19
Skutkový stav			64.29



Byt č. : 4		Typ: M	
Ulica . Dullovo nám. 9			
Poschodie : 1			
Počet izieb: 2		Plocha m2	
č.m.	Názov miestnosti	obyt.	prísl.
1	Predsieň		4.62
2	WC		1.05
3	Kúpeľňa		2.6
4	Kuchyňa		11.04
5	Komora		1.98
7	Izba	14.07	
8	Izba	20.01	
Podlahová plocha bytu			58.02
P	Pivnička		3.01
Skutkový stav			59.03