

K bodu č. 27 – MsZ 29.09.2022 – doplnenie dôvodovej správy o informáciu zo znaleckého posudku

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva hlavného mesta SR Bratislavy k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3/5 na nehnuteľnostiach v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Cintorínska ulica 24

ŽIADATEĽ: Bistro St. Germain
Rajská 7
811 08 Bratislava
IČO: 45 545 642

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

k. ú. Staré Mesto

POZEMOK registra „C“KN

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
8745	zast. pl. a nádvorie	409	LV č. 4446

STAVBA

<u>súpisné číslo</u>	<u>popis stavby</u>	<u>parc. č. pozemku</u>	<u>pozn.</u>
2369	iná budova	8745	LV č. 4446

Žiadateľ a hlavné mesto SR Bratislava (ďalej v texte aj „*hlavné mesto*“) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nasledovne:

- Bistro St. Germain s. r. o. - podiel 3/5 k celku,
- hlavné mesto - podiel 2/5 k celku.

Spoluvlastnícky podiel hlavného mesta na nehnuteľnostiach vo veľkosti 2/5 je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

Podľa výpisu z LV č. 4446 je na spoluvlastníckom podiele žiadateľa vo veľkosti 3/5 na vyššie uvedených nehnuteľnostiach ťarcha v podobe záložného práva v prospech BPT LEASING, a.s., IČO: 31 357 814, podľa V-526/22 zo dňa 12.01.2022. Spoločnosť BPT LEASING, a.s. spolufinancovala kúpu podielu 3/5 bytového domu spolu s podielom vo veľkosti 1/1 na vnútornom dvore bytového domu (mesto na uvedenej nehnuteľnosti nemá podiel, keďže svoj podiel vo veľkosti v minulosti 2/5 predalo). **Záložné právo je na týchto dvoch nehnuteľnostiach, nerozlučne spojené, a to v sume 800 000,- Eur.**

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predkupného práva sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavnému mestu SR Bratislave bola dňa 22.08.2022 doručená ponuka žiadateľa, na uplatnenie predkupného práva na spoluvlastnícky podiel 3/5 na nehnuteľnostiach v k.ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4446, pozemku registra „C“ KN parc. č. 8745 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 409 m² a stavby súp. č. 2369 umiestnenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 8745. Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Cintorínska 24.

Spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach vo veľkosti 3/5 bol hlavnému mestu SR Bratislave ponúknutý za kúpnu cenu v celkovej výške 696 000,- Eur.

Hlavné mesto SR Bratislava je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra „C“ KN parc. č. 8745 a stavby súp. č. 2369 umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, LV č. 4446, k.ú. Staré Mesto, v podiele 2/5 a tento podiel je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Žiadateľ oslovil hlavné mesto s ponukou na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu preto, nakoľko sa svoj spoluvlastnícky podiel rozhodol predať. Dôvodom prevodu spoluvlastníckeho podielu žiadateľa je skutočnosť, že stavba na Cintorínskej 24 v Bratislave si vyžaduje z objektívnych dôvodov urgentnú rekonštrukciu, nakoľko ide o stavbu z roku 1923, ktorá existuje ešte v pôvodnom stave. Vzhľadom na to, že v stavbe žijú regulovaní nájomníci, je dôvodná obava o zdravie a bezpečnosť nájomníkov v prenajatých priestoroch, preto sa žiadateľ rozhodol predať svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach tretiemu subjektu, ktorý pravdepodobne zrealizuje aj vyporiadanie spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, prípadne rekonštrukciu so súčasným spoluvlastníkom – hlavným mestom.

Podľa znaleckého posudku č. 80/2020 zo dňa 18.11.2020 vyhotoveného Ing. Milanom Bednárikom (ďalej tiež „posudok“) bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti budovy vrátane pozemku po zaokrúhlení na 1 060 000,- EUR (stavba s vonkajšími úpravami v hodnote 767 381,21 EUR a pozemok v hodnote 293 989,20 EUR), pričom hodnota spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto predstavuje zaokrúhlene 424 000,- EUR. Okrem budovy a pozemku je do ocenenia zahrnutá aj kanalizačná, vodovodná prípojka, prípojka plynu a prípojka NN (vonkajšie úpravy).

Podľa posudku si tehlová budova v tvare písmena L bez výt'ahu, so sedlovou strechou a škridlovou krytinou vyžaduje kompletnú obnovu a náročnú opravu predovšetkým krovu a strechy budovy. Budova pozostáva z dvoch častí rozdielneho veku, údržby a kvality. Roku 1900 bolo postavené zadné dvorné krídlo, ktoré má 2 nadzemné podlažia o výmere 131,81 m² a v roku 1926 uličná časť a predné dvorné krídlo, ktoré má 3 nadzemné podlažia o výmere 876,49 m².

V uličnej časti sa nachádza 7 bytov, po dva byty na troch nadzemných podlažiach a jeden byt v podkroví. Uličná časť má podkrovie a suterén (pivnice, práčovňa, sušiareň, predsieň, skladové priestory).

Podľa posudku je v tejto časti potrebné odstrániť zaplavovanie suterénu izoláciou, vymeniť krytinu strechy a vymeniť inštalácie.

Zadné dvorné krídlo je podľa posudku v havarijnom stave (4 neobývané byty) a z tohto dôvodu je do tejto časti zamedzený prístup. Táto časť je odpojená od prípojok

elektriny, vody a plynu. Podľa posudku si táto časť vyžaduje buď asanáciu alebo nárazovú nákladnú obnovu. Využitelné sú iba základy a obvodové múry. K zadnému krídlu budovy je prístup iba po dvore na parcele č. 8746, ktorá je v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve žiadateľa.

Podlahová plocha budovy celkovo predstavuje 1008,30 m². Rizikom pre ďalšie užívanie celej budovy je podľa posudku zanedbaná údržba uličnej časti budovy a havarijný stav zadného dvorného krídla. Budova nemá nebytové priestory, ani parkovacie miesta.

Zákonná úprava predkupného práva a termín úhrady kúpnej ceny

Podľa §140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po predložení ponuky. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Zo zákonných ustanovení vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretie osoby, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom.

Žiadateľ určil v súlade s § 605 Občianskeho zákonníka dvoj mesačnú lehotu na uplatnenie predkupného práva a uzatvorenie kúpnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že ak by si hlavné mesto uplatnilo svoje predkupné právo, kúpna zmluva musí byť uzatvorená a súčasne kúpna cena musí byť uhradená najneskôr dňa 22.10.2022.

Materiál bol dňa 30. 08. 2022 prerokovaný na PPP, kde bol predkladateľ zaviazaný na jeho doplnenie, a to o stanovisko sekcie nájomného bývania a v prípade uplatnenia si predkupného práva aj zabezpečenie možnosti finančného krytia zo sekcie financií.

O stanoviská bolo požiadané dňa 5. 9. 2022.

Sekcia nájomného bývania k uplatneniu predkupného práva uvádza:

„Stanovisko

- *Za ekonomicky najvýhodnejšiu alternatívu považujeme predaj podielu alebo reálnu delbu. Na základe diskusie so spoluvlastníkom však o reálnu delbu nie je záujem.*
- *Pri získavaní bytov výstavbou je možné získavať výrazne vyššie dotácie, čo zlepšuje ekonomiku v porovnaní s kúpou a rekonštrukciou.*
- *Hrubý odhad nákladov na rekonštrukciu na základe skúseností z iných stavieb v pamiatkovej zóne je 1,5 mil. eur. Kúpa a rekonštrukcia ale nie je lacnejšia ako predaj alebo reálna delba ani pri znížení CAPEX na rekonštrukciu 1 mil. eur.*

Odporúčanie

- *Odporúčame neuplatniť predkupné právo a začať kroky na odpredaj podielu hlavného mesta v bytovom dome.“*

Sekcia financií sa k uplatneniu predkupného práva vyjadrila nasledovne:

„SSN v súčasnosti nemá vo svojom rozpočte krytie na toto predkupné právo. V súčasnej situácii nevidíme možnosť zaradenia predkupného práva do zmien rozpočtu, nakoľko musíme pokryť navyše mandatórne výdavky. Cestou ostáva nájsť si finančné prostriedky z iných nerealizovateľných výdavkov gestorského oddelenia.“

Na základe stanoviska sekcie financií, sekcia správy nehnuteľností upozornila na možnosť uplatnenia predkupného práva a potrebu zabezpečenia finančného krytia pre tento prípad. Z dôvodu, že sekcia správy nehnuteľností nemá vo svojom rozpočte krytie na uplatnenie predkupného práva, sekcia financií bola požiadaná o presunutie finančného krytia v súčinnosti so sekciou nájomného bývania.

Materiál bol dňa 12. 09. 2022 prerokovaný v komisii finančnej stratégie, kde bol predkladateľ zaviazaný na jeho doplnenie, a to o rozsah zabezpečenia záložného práva, o výšku hodnoty po vykonaní rekonštrukcie a stanovenie predpokladanej výšky ceny za 1 m² bytu.

V zmysle informácie od žiadateľa spoločnosť BPT LEASING, a.s. spolufinancovala kúpu podielu 3/5 bytového domu spolu s podielom vo veľkosti 1/1 na vnútornom dvore bytového domu (mesto na uvedenej nehnuteľnosti nemá podiel, keďže svoj podiel vo veľkosti v minulosti 2/5 predalo). Záložné právo je na týchto dvoch nehnuteľnostiach, nerozlučne spojené, a to v sume 800 000,- Eur. Podľa stanoviska sekcie nájomného bývania je odhadovaná hodnota po vykonaní rekonštrukcie 5 000,- Eur až 6000,-Eur za 1 m² bytu.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Sekcia nájomného bývania

Odporúča neuplatniť predkupné právo a začať kroky na odpredaj podielu hlavného mesta v bytovom dome.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

Vyžiadané.