05

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Rača dňa 25. 10. 2016

Návrh

na odpredaj nebytového priestoru na Peknej ceste 9-11, v zmysle § 9a ods. 8 písm. a zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

---

Predkladateľ:

Ing. Jana Pešková, v. r.
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava - Rača
3. Dôvodová správa
4. Listy 6 záujemcov
5. Znalecký posudok (výňatok)
6. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Ing. Miroslava Gregorová, v. r.
vedúca oddelenia správy majetku,
investičných činností a cestného hospodárstva

Spracovateľ:

Ing. Miroslava Gregorová, v. r.
vedúca oddelenia správy majetku,
investičných činností a cestného hospodárstva

október 2016

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

s ch v a ľ u j e

predaj nebytového priestoru č. 2 a podielu 12407/465913 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v bytovom dome na Peknej ceste 9-11 do podielového spoluvlastníctva za celkovú cenu 35.000,-€ v prospech žiadateľov:

PhDr. Rozália Čornaničová, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PhDr. Tomáš Gurský, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
RNDr. Jozef Kadlečík a manželka Ing. Magdaléna Kadlečíková, PhD., xxxxxxxxxxxxxxxxx
Doc. Ing. Eva Kráľová, CSc., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Ing. arch. Janka Čúrna, PhD., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Pavol Synovec a manželka Erika Synovcová, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v podiele vo výške 1/6 (t.j.: 5 833,33 €) pre každého záujemcu, v zmysle § 9a ods. 8 písm. a) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za nasledujúcich podmienok:

- kúpna zmluva bude uzatvorená do 31. 01. 2017, po doručení predchádzajúceho súhlasu primátora
- kúpna cena bude uhradená do 45 dní po podpise zmluvy

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 31.01.2017, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna Rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

o d p o r ú č a

MZ MČ Bratislava-Rača **schváliť predaj** nebytového priestoru č. 2 a podielu 12407/465913 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v bytovom dome na Peknej ceste 9-11 do podielového spoluvlastníctva za celkovú cenu 35.000,-€ v prospech žiadateľov:

PhDr. Rozália Čornaničová, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PhDr. Tomáš Gurský, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
RNDr. Jozef Kadlečík s manž., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Doc. Ing. Eva Kráľová, CSc., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Ing. arch. Janka Čúrna, PhD., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Pavol Synovec s manž., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v podiele vo výške 1/6 (t.j.: 5 833, 33 €) pre každého záujemcu, v zmysle § 9a ods. 8 písm. a) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za nasledujúcich podmienok:

- kúpna zmluva bude uzatvorená do 31. 01. 2017
- kúpna cena bude uhradená do 45 dní po podpise

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 31.01.2017, toto uznesenie stratí platnosť.

3. Dôvodová správa

Návrh je predkladaný na základe žiadosti vlastníkov bytov v bytovom dome na Peknej ceste 9-11, ktorí písomne prejavili záujem o odkúpenie podielu na nebytovom priestore č.2 (podzemná garáž).
Predmetný nebytový priestor č. 2 o celkovej výmere 123,07 m^2, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu, súpisné č. 2455, postavenom na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 17366/3, 7 a 14, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísanom na LV č. 4735 pre k.ú. Rača, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Rača. Garáž je v súčasnosti nevyužívaná, nakoľko nájomné zmluvy boli vypovedané listom zo dňa 12.06.2015 a nájom bol ukončený k 30.09.2015 z dôvodu odpredaja tohto priestoru.
Podľa § 16 ods. 3 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (NP) v znení neskorších predpisov „Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí; iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.“
V zmysle vyššie uvedeného sme listom dňa 25.01.2016 oslovili všetkých vlastníkov bytov a NP v predmetnom dome, aj s informáciou o cene, ktorá bola stanovená na základe znaleckého posudku č.71/2015 zo dňa 12.08.2015, znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, v celkovej výške 34.200,- €. O odkúpenie podielu na nebytovom priestore prejavili záujem písomnou formou a v stanovenom termíne len 6 záujemcovia. Poslanci navrhli navýšiť kúpnu cenu na 35.000 €, teda v prípade odkúpenia každý zo záujemcov zaplatí 5.833,33 €, uhradí náklady na vypracovanie znaleckého posudku v celkovej výške 99,-€ (16,50 €/záujemca) a poplatky spojené s prevodom do vlastníctva.

<u>Zoznam 6 záujemcov, ktorí potvrdili záujem o odkúpenie:</u>

- PhDr. Rozália Čornaničová, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- PhDr. Tomáš Gurský, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- RNDr. Jozef Kadlečík a manželka Ing. Magdaléna Kadlečíková, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Doc. Ing. Eva Kráľová, CSc., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Ing. arch. Janka Čúrna, PhD., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Pavol Synovec a manželka Erika Synovcová, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Výnos z predaja:
podiel (60%) pre MČ Bratislava-Rača vo výške 21.000 €, podiel (40%) pre hlavné mesto SR Bratislava 14. 000 €. O udelenie predchádzajúceho súhlasu primátora sme požiadali, kúpna zmluva bude môcť byť uzatvorená, až po jeho doručení. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o podielové spoluvlastníctvo, bude so všetkými žiadateľmi uzatvorená jedna spoločná kúpna zmluva.

4. Listy záujemcov

Rozália Čornaničová

Mestská časť Bratislava-Rača
Miestny úrad
Ing. Sisák
Kubačova 21
831 06 Bratislava-Rača

Mestská časť Bratislava-Rača
Dátum: 11-05-2016
Podacie číslo: 8146 | Číslo spisu:
Prílohy/listy: – | Vybavuje: SM1

Bratislava, 06.05.2016

Vec: Vyjadrenie formy odkúpenia nebytového priestoru (garáž) v dome Pekná cesta 9/11 831 52 Bratislava – záujem o podielového vlastníctva

Na základe vašej korešpodencie číslo 6722/984/2016/SIS vyjadrujem svoj záujem o odkúpenie garáže v nebytovom priestore č. 12 (garáž) nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Pekná cesta 9/11, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parc.č. 17366/3,7 a 14 v k.ú. Rača, obec Bratislava - Rača do podielového vlastníctva.

Moja mailová adresa je cornanicovar@gmail.com.

S pozdravom

R. Čornaničová
Rozália Čornaničová
vlastníčka bytu v dome Pekná cesta 9/11

PhDr. Tomáš Gurský, trvalé bydlisko:

Mestská časť Bratislava - Rača
Dátum: - 9 -05- 2016
Podacie číslo: 4983 Číslo spisu:
Prílohy/listy: – Vybavuje: SM1

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava 35

Vec: Záujem o odkúpenie nebytového priestoru do podielového spoluvlastníctva

Dovoľujem si reagovať na vašu ponuku na odkúpenie nebytového priestoru do podielového spoluvlastníctva, ktorú som prevzal ako doporučený list dňa 27. 4. 2016. Konkrétne ide o jedno garážové státie v spoločnej garáži pre päť vozidiel. Keďže celková cena nebytového priestoru bola znalecky odhadnutá na 34.200,-EUR, v tomto prípade by išlo o 1/5 podiel, t. j. 6.840,-EUR.

S pozdravom,
Tomáš Gurský

Bratislava, 5. 5. 2016

Na vedomie: Správca domu LANDIER, s.r.o.

Mestská časť Bratislava Rača,

Kubačova 21

831 06 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 10 -05- 2016	
Podacie číslo: 1087	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje: SMI

Vec:

Záujem o odkúpenie nebytového priestoru (GARÁŽ)

v dome Pekná cesta 9/11, 831 52 Bratislava do podielového spoluvlastníctva

Ako vlastník bytu v dome mám záujem o kúpu nebytového priestoru (GARÁŽ), ktorý sa nachádza v dome do podielového spoluvlastníctva.

V Bratislave dňa 9.5.2016

RNDr. Jozef Kadlečík

Ing. Magdaléna Kadlečíková, PhD.

doc. Ing. Eva Kráľová,

astská časť Bratislava - Rača
Dátum: 25 -05- 2016
Podacie číslo: 9030 Číslo spisu:
Prílohy/listy: Vybavuje: SM

Mestská časť Bratislava Rača,

Kubačova 21

831 06 Bratislava

Vec:

Záujem o odkúpenie nebytového priestoru (GARÁŽ)

v dome Pekná cesta 9/11, 831 52 Bratislava do podielového spoluvlastníctva

Ako vlastník bytu v dome mám záujem o kúpu nebytového priestoru (GARÁŽ), ktorý sa nachádza v dome do podielového spoluvlastníctva.

V Bratislave dňa 9.5.2016

Meno a podpis: Eva Kráľová

Mestská časť Bratislava - Rača
Dátum: 18 -05- 2016
Podacie číslo: 8652 Číslo spisu:
Prílohy/listy: 1 Vybavuje: SMI

Mestská časť Bratislava Rača,

Kubačova 21

831 06 Bratislava

Vec:

Záujem o odkúpenie nebytového priestoru (GARÁŽ)

v dome Pekná cesta 9/11, 831 52 Bratislava do podielového spoluvlastníctva

Ako vlastník bytu v dome a mám záujem o kúpu nebytového priestoru (GARÁŽ), ktorý sa nachádza v dome do podielového spoluvlastníctva.

V Bratislave dňa 9.5.2016

Meno a podpis:

Pavol Synovec

1

Ing.arch. Janka Čúrna, PhD.,

Mestská časť Bratislava-Rača
Dátum: 16 -05- 2016
Podacie číslo: 8564 Číslo spisu:
Prílohy/listy: 1 - SM1

Adresa:
Miestny úrad
Mestská časť Bratislava - Rača
Kubačova 21
Bratislava 35
do rúk Ing. Rudolfa Sisáka

Vec:

Odpoveď na list č. 5677/984/2016/SIS zo dňa 19.04.2016 (doručené 04.05.2016)
Vybavuje: Ing. Rudolf Sisák

Dolupodpísaná Ing.arch.Janka Čúrna, PhD. v súlade s ponukou listom č. 5677/984/2016/SIS MČ Bratislava - Rača mám predbežný záujem o prednostné odkúpenie a prednostný prevod nebytového priestoru č. 12, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súpisné číslo 2455/ 9 - 11, postaveného na pozemkoch registra „C" KN parcelné č. 17366 / 3, 7 a 14 v k.ú Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava, do podielového vlastníctva s prislúchajúcim spoluvlastníckych podielom.

V Bratislave dňa: 15. mája 2016

s úctou

Čúrna Janka, Pekná cesta 2455/9
831 52 Bratislava

5. Znalecký posudok (výňatok)

Znalec: **Ing. Mgr. Jana Pecníková**
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností
Znalecký odbor: Ekonómia a manažment
Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling
Sekurisova 12, 841 02 Bratislava
Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ: **Mestská časť Bratislava - Rača**
Kubačova 7483/21
831 06 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): 03.06.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2015

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 2 - garáže v bytovom dome s.č. 2455 postavenom na pozemku parc. č. 17366/3, 17366/7, 17366/14 vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 12407/465913 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 19 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 2 - garáže v bytovom dome s.č. 2455 postavenom na pozemku parc. č. 17366/3, 17366/7, 17366/14 vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 12407/465913 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v katastrálnom území Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že v danom mieste a čase neboli k dispozícii žiadne porovnateľné objekty, ktoré by boli podkladom pre použitie porovnávacej metódy, neboli k dispozícii ani žiadne kúpne a nájomné zmluvy pre použitie výnosovej a kombinovanej metódy.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 34 162,71 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH	
Nebytový priestor č. 2	34 162,71
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou	**34 162,71**
Spolu VŠH	**34 162,71**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**34 200,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **34 200,00 €**
Slovom: **Tridsaťštyritisícdvesto Eur**

V Bratislave dňa 12.8.2015

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Ing. Mgr. Jana PECNÍKOVÁ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

6. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na odpredaj nebytového priestoru na Peknej ceste 9-11, v zmysle § 9a ods. 8 písm. a zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková **odporúča** MZ MČ Bratislava - Rača **schváliť predaj** nebytového priestoru č. 2 a podielu 12407/465913 na spoločných častiach a zariadeniach v bytovom dome na Peknej ceste 9-11 do podielového spoluvlastníctva za celkovú cenu 34.200,- €, v prospech žiadateľov PhDr. Rozália Čornaničová, PhDr. Tomáš Gurský, RNDr. Jozef Kadlečík s manž., Doc. Ing. Eva Kráľová, CSc., Ing. arch. Janka Čúrna a Pavol Synovec s manž., v zmysle § 9a ods. 8 písm. a) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za podmienok: Celková kúpna cena: 34.200,- € Podiel vo výške: 1/6 pre každého záujemcu (cena 5.700- €/záujemca) Kúpna zmluva bude uzatvorená po schválení MZ MČ Bratislava-Rača, s tým, že budú uhradené poplatky za vypracovanie ZP vo výške 99,- € a poplatky spojené s prevodom do vlastníctva a po doručení predchádzajúceho súhlasu primátora.	**A**	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			