



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača, dňa 08.09.2021

Návrh

na prevod nehnuteľného majetku, pozemkov registra C KN parc. č. 17375/2, 17375/16, 17375/18, 17375/24, k.ú. Rača, zapísaných na LV č. 447 pre k.ú. Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predkladateľ:

Ing. Vierošlava Štrbáková
vedúca Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme na základe žiadosti o odkúpenie pozemkov parc. č. 17375/2, 17375/16, 17375/18, 17375/24, k.ú. Rača zo dňa 07.04.2021 a žiadosti postúpenej z Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 18.05.2021, podanú žiadateľmi p. J. L. a M. L., XXXX, XXXX. Predmetom žiadosti je odkúpenie pozemkov na adrese Hlinícka 12 v uzatvorenom oplotenom areáli v užívaní žiadateľov:

- parc. č. 17375/16, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 145 m², ktorý je zastavaný stavbou so súpisným číslom 2450 – rodinný dom, zapísaný na LV č. 2229 v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov;
- parc. č. 17375/2, druh pozemku záhrada o výmere 323 m², ktorý predstavuje záhradu prislúchajúcu k rodinnému domu súpisné č. 2450;
- parc. č. 17375/18, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², na ktorom je stavba s garážou prislúchajúca k rodinnému domu, bez evidencie v katastri nehnuteľností;
- parc. č. 17375/24, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m², na ktorom sú spevnené plochy okolo rodinného domu, prístupová plocha k stavbe s garážou a časť záhrady prislúchajúcej k nehnuteľnosti so súpisným číslom 2450 – rodinný dom.

Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a zverené na základe protokolu č. 64/1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 30.09.1991 do správy Mestskej časti Bratislava-Rača.

Na ohodnotenie pozemkov bol vyhotovený znalecký posudok č. 324/2021 zo dňa 12.08.2021 znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemkov vo výške 244,68 EUR/m², t.j. všeobecná hodnota pozemkov 185 956,80 EUR, t.j. zaokrúhlene 186 000,- EUR, pričom v prípade odpredaja má byť výnos rozdelený v pomere 60 % pre MČ Rača ako správcu pozemku a 40 % pre Hlavné mesto SR Bratislava

ako vlastníka. O predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle článku 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku požiadame.

O vysporiadanie vyššie uvedených pozemkov sa usilovali podľa vyjadrenia žiadateľky od roku 1990, kedy podala matka žiadateľky žiadosť o zriadenie práva osobného užívania na ObNV Bratislava III, následne v r. 2003 komunikácia s Magistrátom. Od r. 2006 sa žiadatelia ako dedičia snažili o vysporiadanie pozemkov, pričom k podpisu kúpnej zmluvy na pozemky, ku ktorej malo následne prísť, neprišlo pre finančné problémy na strane žiadateľov.

Následne žiadatelia dňa 26.11.2013 prevzali výzvu na usporiadanie právnych vzťahov k pozemkom užívaným bez právneho dôvodu zaslanú z Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, pričom v odpovedi na túto výzvu – listom zo dňa 09.12.2013 vyjadrili súhlas so začatím procesu usporiadania právnych vzťahov k pozemkom parc. č. 17375/16, 17375/2, 17375/18, 17375/24, pričom predmetná žiadosť bola postúpená Mestskej časti Bratislava-Rača dňa 24.01.2014. Vo veci usporiadania vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom sa uskutočnili rokovania na Magistráte hl. mesta a následne pracovné stretnutie a vzájomná korešpondencia na Miestnom úrade MČ Bratislava-Rača. Za účelom odpredaja dala Mestská časť Bratislava-Rača vyhotoviť znalecký posudok č. 53/2014 zo dňa 03.04.2014, vypracovaným Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičova 21, 821 09 Bratislava, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemkov parc. č. 17375/2, 16, 18, 24 vo výške 147,56 EUR/m², t.j. všeobecná hodnota pozemkov 112 145,60 EUR, t.j. zaokrúhlene 112 000,- EUR. Žiadatelia boli o cene pozemkov ako aj o výške nájomného (4 202,- EUR/rok), v prípade prenájmu pozemkov oboznámení na pracovnom stretnutí, ako aj listom č.j. 11139/1770/2014/PR-S zo dňa 28.07.2014, no k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ani nájomnej zmluvy neprišlo opäť z dôvodu finančnej situácie žiadateľov.

Následne Mestská časť Bratislava-Rača podala dňa 18.12.2014 vo veci bezdôvodného obohatenia za užívanie uvedených nehnuteľností bez právneho titulu spätne za 2 roky dozadu žalobu na Okresný súd Bratislava III pod sp. zn. 14C/317/2015 – na strane žalovaného žiadatelia, súd však žalobu Mestskej časti Bratislava-Rača na vydanie bezdôvodného obohatenia prerušil, nakoľko p. M. Š., matka žiadateľky, ako žalobkyňa, podala dňa 24.11.2016 na Okresný súd BA III žalobu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam parc. č. 17375/2, 17375/16, 17375/18, 17375/24 v k.ú. Rača, vedenú pod sp. č. 45C/258/2016, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. Rozsudkom OS BA III zo dňa 24.05.2018 bola žaloba p. Š. zamietnutá. Žalobkyňa podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie, ku ktorému sa Hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo v marci 2019. Uvedený súdny spor nie je právoplatne ukončený.

Žiadatelia z dôvodov hodných osobitného zreteľa žiadajú, aby sa predaj vyššie uvedených pozemkov parc. č. 17375/2, 16, 18, 24 spravoval v zmysle zaslaného návrhu na odpredaj - listu č.j. 11139/1770/2014/PR-S zo dňa 28.07.2014, a vyššie uvedeného znaleckého posudku č. 53/2014 zo dňa 03.04.2014, vypracovaným Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičova 21, 821 09 Bratislava.

Z dôvodu, že k žiadosti o udelenie súhlasu primátora hlavného mesta SR Bratislavy je potrebné pripojiť znalecký posudok nie starší ako 6 mesiacov, bol vyhotovený znalecký posudok č. 324/2021 zo dňa 12.08.2021. Žiadatelia boli o cene stanovenej znaleckým posudkom informovaní a náklady na vyhotovenie vo výške 350,- EUR uhradili na účet mestskej časti dňa 27.08.2021.

Pre žiadateľov je uvedená cena v znaleckého posudku privysoká a preto žiadajú o jej zníženie, nakoľko žiadatelia a ich právny predchodcovia – rodičia a starí rodičia, užívali pozemky nepretržite od roku 1956 a predaj sa v zmysle vyššie uvedeného návrhu nezrealizoval.

Stanovisko komisie:

Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prevod pozemkov registra C KN parc. č. 17375/16, 17375/2, 17375/18, 17375/24, zapísaných na LV č. 447, k.ú. Rača, za cenu EUR, ktorá vychádza z hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 53/2014 zo dňa 03.04.2014, v prospech p. J. L. a M. L., XXXX, XXXX, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za týchto navrhovaných podmienok:

- vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie užívania pozemkov bez právneho vzťahu najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy

alebo

Stanovisko komisie:

Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prevod pozemkov registra C KN parc. č. 17375/16, 17375/2, 17375/18, 17375/24, zapísaných na LV č. 447, k.ú. Rača, za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 234/2021 zo dňa 12.08.2021 vo výške 185 956,80 EUR v prospech p. J. L. a M. L., XXXX, XXXX, v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za týchto navrhovaných podmienok:

- vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie užívania pozemkov bez právneho vzťahu najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy

Ji L
M L

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 12-04-2021	
Podanie číslo: 5594	Číslo spisu:
Prílohy/lysty: 5	Vybevuje: HS

Mestská časť Bratislava – Rača
k rukám prednostu MČ – Rača
Kubačová 12
831 06 Bratislava

V Bratislave dňa 07.04.2021

Vec : Žiadosť o vysporiadanie právnych vzťahov k pozemkom formou odkúpenia

Žiadatelia sú vlastními rodinného domu nachádzajúceho sa v Bratislave na Hlinickej č. 12, v mestskej časti Bratislava – Rača, dom súpisného čísla 2450, postavený na parcele 17375/16, zapísaný na liste vlastníctva č. 2229, Okresného úradu Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača.

Pozemok parc. čísla 17375/16 o výmere 145, na ktorom je rodinný dom postavený nie je vysporiadaný a vlastnícke právo k pozemku je evidované na Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO : 603481, zapísaný na liste vlastníctva č. 447.

Taktiež nie je sú vysporiadané pozemky :

- parc. čísla 17375/2 o výmere 323 m², druh pozemku : záhrada,
- parc. čísla 17375/18 o výmere 36 m², druh pozemku : zast. plocha a nádvoria
- parc. čísla 17375/24 o výmere 256 m², druh pozemku : zast. plocha a nádvoria

ktoré nepretržite užívali právny predchodcovia žiadateľky od roku 1956, kedy na týchto pozemkoch postavili na základe vydaného stavebného povolenia rodinný dom a pridelený pozemok uvedených parcelných čísiel oplotili a od roku 2006 pozemky nepretržite užívajú obaja žiadatelia.

V roku 2014 Mestská časť Bratislava Rača, pod ktorú prešla správa týchto nevysporiadaných pozemkov, nechala vypracovať znalecký posudok na určenie hodnoty pozemkov. Znalecký posudok č. 53/2014 vypracoval Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičová 21, Bratislava, ktorý určil všeobecnú hodnotu pozemku na sumu 112 000.-€.

Následne Mestská časť Bratislava – Rača, zastúpená prednostkou úradu, zaslala žiadateľom list zo dňa 28.07.2014, sp. zn. 11139/1770/2014/PR-S v ktorom žiadateľom navrhla (i) odkúpenie pozemkov za sumu určenú v znaleckom posudku, (ii) uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle Rozhodnutia primátora hl. m. Bratislavy č. 28/2011 ktorým sa určil nájom pozemkov.

Do dnešného dňa nedošlo k vysporiadaniu právnych vzťahov k vyššie uvedeným pozemkom, ktoré v súčasnosti nepretržite užívajú žiadatelia.

Žiadatelia majú záujem o vysporiadanie právnych vzťahov k vyššie uvedeným pozemkom, ktoré užívajú, a to formou ich odkúpenia na základe uzatvorenia kúpnej zmluvy o prevode dotknutých

nehnutelnosti zo súčasne zapísaného vlastníckeho práva vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava na žiadateľov.

Zároveň žiadatelia z dôvodov hodného osobitného zreteľa žiadajú, aby predaj dotknutých pozemkov sa spravoval v zmysle zaslaného návrhu na jeho odpredaj a na základe vyššie uvedeného vypracovaného znaleckého posudku, keďže ani jedna z navrhovaných možností nebola zrealizovaná.

Dôvodom hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že k predmetným pozemkom v roku 1956 príslušný Národný výbor siedmim stavebníkom pridelil pozemky na výstavbu rodinných domov. Po postavení rodinných domov (dnes na Hlinickej ulici v Rači) so žiadnym zo stavebníkov nebol založený k užívaniu pozemkov žiaden zmluvný vzťah. Žiadosť zo dňa 11.06.1975 o zriadenie práva osobného užívania k pozemkom na parc. č. 17375/2 až 17375/7, bola žiadosťou všetkých stavebníkov, ktorí sa snažili o uzatvorenie práva osobného užívania k dotknutým pozemkom. Právo na uzatvorenie zmluvy o osobnom užívaní pozemkov právnym predchodcom žiadateľov patrilo, keďže na pridelenom pozemku postavili na základe vydaného stavebného povolenia svoj rodinný dom.

Obvodný národný výbor Bratislava III, Finančný odbor dňa 01.09.1975 pod sp. zn. : fin./655/1/75-maj vydal rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania právnym predchodcom, ako hmotno-právneho predpokladu na uzatvorenie dohody o zriadení práva osobného užívania dotknutým pozemkom. Samotná dohoda o ktorej možno predpokladať že uzatvorená bola sa v príslušných archívoch nezachovala, čím sa súčasný žiadatelia dostali do dôkaznej núdze. Ak by žiadatelia neboli vystavení tejto dôkaznej núdzi, vlastnícke právo zo zmluvy o osobnom užívaní by prešlo zo zákona na právnych predchodcov žiadateľov. Žiadatelia sa preto domnievajú, že je potrebné tieto dôvody hodného osobitného zreteľa pri uzatváraní kúpnych zmlúv brať na zreteľ.

S úctou

J. L.

M. L.

Prílohy :

1. Návrh MČ Rača zo dňa 28.07.2014
2. znalecký posudok č. 53/2014
3. List vlastníctva č. 2229
4. List vlastníctva č. 447

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RAČA

Dátum vyhotovenia 03.09.2021

Katastrálne územie: Rača

Čas vyhotovenia: 10:53:42

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2229

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n. Umiest. stavby
2450	17375/ 16	10	rodinný dom	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2450 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 447.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 L J a M

1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 7368/2006 z 14.8.2006

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Parcela registra C, 17375/16

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



