



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 10.06.2024

Návrh

na prevod spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy Mestskej časti Bratislava-Rača, na pozemkoch parc. č. 733, 734 a na stavbe so súpisným č. 6822, postavenej na pozemku parc. č. 733 na Detvianskej ul. č. 15, v k.ú. Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predkladateľ:

Bc. Miroslav Bujalka
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

Dôvodová správa

Návrh predkladáme na základe žiadosti o odpredaj spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zo dňa 10.10.2023, podanou M. J., XXXX, XXXX.

Predmetom odpredaja je spoluvlastnícky podiel Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o veľkosti 2/8 k celku na pozemku registra C KN parc. č. 733 o celkovej výmere 451 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra C KN parc. č. 734 o výmere 336 m², druh pozemku: záhrada, stavby – rodinného domu so súpisným číslom 6822, postavenom na pozemku parc. č. 733, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 518 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktoré má mestská časť Bratislava-Rača zverené do správy protokolom č. 22/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača zo dňa 28.2.1992.

Nakoľko je žiadateľ spoluvlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností tiež o veľkosti 2/8 k celku, požiadal o odpredaj predmetného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe MČ, v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Na stanovenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu bol vyhotovený znalecký posudok č. 23/2024 zo dňa 13.02.2024, ktorý bol vypracovaný znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, ktorým bola stanovená hodnota spoluvlastníckeho podielu 2/8 na pozemkoch parc. č. 733, 734 v sume 200,99 EUR/m² a za spoluvlastnícky podiel 2/8 na stavbe so súpisným č. 6822, vonkajších úpravách a oplotení spolu v sume 52 749,51 EUR, t.j. spolu za celkovú sumu za spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na nehnuteľnostiach vo výške 92 300,- EUR.

Výnos z predaja bude rozdelený v pomere 60 % pre MČ Rača ako správcu nehnuteľností a 40 % pre Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastníka. Dňa 03.05.2024 bol doručený mestskej časti predchádzajúci súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku.

Predmetom žiadosti je odpredaj majetku (podiel na rodičovskom dome a príslušnom pozemku), ktorý bol právnym predchodcom žiadateľa znárodnený za komunistického režimu.

Ide o spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na rodinnom dome s dvorom na Detvianskej ul. č. 15, stavba súpisné č. 6822, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 733, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 451 m² spolu so záhradou na pozemku registra C KN parc. č. 734 o výmere 336 m², všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 518 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

Vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti je v podielovom spoluvlastníctve rozdelené medzi štyroch vlastníkov, ktorými sú: žiadateľ p. J. (spoluvlastnícky podiel vo výške 2/8), p. M. J. (spoluvlastnícky podiel vo výške 2/8), p. V. F. (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/4) a Hlavné mesto SR Bratislava v správe mestskej časti Bratislava-Rača (spoluvlastnícky podiel vo výške 2/8).

Žiadateľ v žiadosti poukázal na skutočnosť, že podiel na predmetnej nehnuteľnosti Hlavné mesto SR Bratislava získalo na základe predchádzajúceho znárodnenia členom rodiny žiadateľa za komunistického režimu. Reštitúcia (čiže bezodplatné vrátenie pôvodným vlastníkom, členom žiadateľovej rodiny) neprebehla výlučne kvôli banálnym administratívnym pochybeniam. Všetci ostatní spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti sú v blízkom rodinnom vzťahu k pôvodným vlastníkom, ktorým bol majetok znárodnený (žiadateľ a p. M. J. sú synovci poškodených, v prípade p. V. F. sa jedná priamo o jednu z 2 poškodených). O odkúpenie podielu na nehnuteľnosti požiadal aj z dôvodu, že nevysporiadané majetkové pomery bránia významnejším investíciám do nehnuteľnosti, ktorej technický stav sa tak roky iba zhoršuje.

Žiadateľ v žiadosti ďalej uvádza, že aj keď je poslancom Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača, má za to, že jeho postavenie poslanca by nemalo brániť rozhodnutiu o odpredaji, aj ako o prípade hodnom osobitného zreteľa, nakoľko v tomto prípade odpredaja ide o realizáciu zákonného predkupného práva spoluvlastníka, ktoré je zakotvené v Občianskom zákonníku. Vzhľadom na realizáciu odpredaja na základe zákonného predkupného práva, aj keď to nie je v danom prípade potrebné, sa ako predseda Komisie finančnej a majetkovej na prerokovaní tohto návrhu na odpredaj nezúčastní a vedenie komisie prevezme podpredseda komisie.

Nakoľko si spoluvlastníci nehnuteľnosti p. M. J. a p. V. F. neuplatnili predkupné právo, predkladáme na prerokovanie Komisii finančnej a majetkovej pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Rača a následne na prerokovanie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača, tento návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti o veľkosti 2/8 spoluvlastníkovi, ktorý prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu

Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava-Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom vysporiadania majetkových vzťahov na nehnuteľnosti, ktorá je zverená do správy MČ za cenu stanovenú znaleckým posudkom, t.j. za celkovú kúpnu cenu za predmetný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 k celku na vyššie uvedených nehnuteľnostiach – stavbe rodinného domu so súpisným č. 6822, vrátane pozemku registra C KN parc. č. 733 na ktorom je postavený a prislúchajúcej záhrade – pozemku registra C KN parc. č. 734 o výmere 336 m², všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 518 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, vo výške 92 300,- EUR.

Stanovisko komisie:

Komisia finančná majetková **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti o veľkosti 2/8 spoluvlastníkovi M. J., XXXX, XXXX, ktorý prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava-Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom vysporiadania majetkových vzťahov na nehnuteľnosti, ktorá je zverená do správy MČ za kúpnu cenu založenú na odhade podľa znaleckého posudku, t.j. za celkovú kúpnu cenu za predmetný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 k celku na vyššie uvedených nehnuteľnostiach – stavbe rodinného domu so súpisným č. 6822, vrátane pozemku registra C KN parc. č. 733 na ktorom je postavený a prislúchajúcej záhrade – pozemku registra C KN parc. č. 734 o výmere 336 m², všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 518 pre k.ú. Rača, spolu vo výške 92 300,- EUR. Kúpna cena je stanovená podľa vyhotoveného znaleckého posudku č. 23/2024 zo dňa 13.02.2024, na stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/8 k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. 518, ktorý bol vypracovaný znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou.

M J

Miestny úrad Bratislava - Rača

Kubačova 21

831 06 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 10-10-2023	
Podacie číslo: 4008	Číslo spisu:
Prilohy/istý: /	Vytlačuje: Janík

05. 10. 2023, Bratislava

Vec: Žiadosť o odpredaj spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti

M J

(kontaktná adresa

), žiadam o odpredaj spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v správe mestskej časti Rača.

Dovoľujem si Vás požiadať o odpredaj spoluvlastníckeho podielu 2/8 na pozemkoch registra "C", parc. č. 734, zastavané plochy a nádvoria a parc. č. 733, záhrada k.ú. Rača (LV č. 518) a podielu 2/8 na stavbe so súp. č. 6822, umiestnenej na pozemku registra "C", parc. č. 733, k.ú. Rača (LV č. 518) (ďalej len „Predmetná nehnuteľnosť“), ktorý Hlavné mesto SR Bratislava – mestská časť Rača nadobudla na základe predchádzajúceho znárodnenia našej rodine v r. 1985.

O odpredaj spoluvlastníckeho podielu na Predmetnej nehnuteľnosti žiadam ako jej aktuálny spoluvlastník s výškou spoluvlastníckeho podielu 1/4. Žiadam o to, aby mestská časť rozhodla o odpredaji podielu na Predmetnej nehnuteľnosti v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka, t.j. aby rozhodla o predaji celého podielu v prospech všetkých ostatných spoluvlastníkov (okrem mňa ešte M J a V F , každý so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/4), a to podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, príp. podľa vzájomnej dohody spoluvlastníkov. Čiže ak niektorý zo spoluvlastníkov neuplatní predkupné právo, žiadam, aby bol celý podiel na Predmetnej nehnuteľnosti prevezený na spoluvlastníka / spoluvlastníkov, ktorí prejavia záujem o odkúpenie.

Beriem na vedomie a akceptujem, že predaj nebude schválený za cenu nižšiu, než určí nezávislý znalec v znaleckom posudku. Zároveň deklarujem, že ak ostatní spoluvlastníci neprejavia záujem o odkúpenie, mám záujem o odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu 2/8.

Keďže som zároveň poslancom mestskej časti, žiadam, aby mestská časť pri rozhodovaní zohľadnila najmä § 9a ods. 8 písm. c) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí, v zmysle ktorého by moje postavenie poslanca nemalo brániť rozhodnutiu o odpredaji pri realizácii zákonného predkupného práva spoluvlastníka. Prípadne, o odpredaji spoluvlastníkom by malo byť možné rozhodnúť aj ako o prípade hodnom osobitného zreteľa, kde by taktiež nemalo brániť moje postavenie poslanca mestskej časti.

Pri zdôvodnení osobitného zreteľa si dovoľujem poukázať na skutočnosť, že podiel na Predmetnej nehnuteľnosti Hlavné mesto SR Bratislava získalo na základe predchádzajúceho znárodnenia členom našej rodiny za komunistického režimu. Reštitúcia (čiže bezodplatné vrátenie pôvodným vlastníkom, členom našej rodiny) neprebehla výlučne kvôli banálnym administratívnym pochybeniam. Všetci ostatní spoluvlastníci Predmetnej nehnuteľnosti sú v blízkom rodinnom vzťahu k pôvodným vlastníkom, ktorým bol majetok znárodnený (ja a M J sme synovci poškodených, v prípade V F sa jedná priamo o jednu z 2 poškodených). Hlavné mesto SR Bratislava svoje vlastnícke práva ani povinnosti v predchádzajúcich rokoch nijako neuplatňovalo, s Predmetnou nehnuteľnosťou nemalo žiadne náklady a nijako sa nepodieľalo na spoločných výdavkoch, oprave, údržbe ani prevádzke Predmetnej nehnuteľnosti.

Na záver si dovoľím uviesť osobné motívy tejto žiadosti. O odpredaj žiadam vzhľadom na to, že v Predmetnej nehnuteľnosti bývajú moji rodičia v dôchodkovom veku. Nevysporiadané majetkové pomery bránia významnejším investíciám do Predmetnej nehnuteľnosti (výmena eternitovej strechy, zateplenie, kompletná výmena rozvodov), ktorej technický stav sa tak roky iba zhoršuje. Na predmetnej nehnuteľnosti boli od znárodnenia vykonávané prevažne opravy, ktoré boli nevyhnutné s ohľadom na havarijný stav (výmena kúrenia, niektorých okien, vodovodných rozvodov...). Moja mama svoj podiel na nehnuteľnosti previedla na mňa darom, keďže mám lepší prístup k externému financovaniu a viem tak rodičom pomôcť vysporiadať majetkové pomery, prípadne aj realizovať potrebnú rekonštrukciu.

Vopred Vám ďakujem za kladné vybavenie žiadosti.

.....
M J