



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača
dňa 25.06.2024

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:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Dokumentácia
5. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Bc. Miroslav Bujalka, v. r.
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v. r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

jún 2024

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti o veľkosti 2/8 k celku spoluvlastníkovi danej nehnuteľnosti M. J., XXXX, XXXX, ktorý prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zvereného do správy Mestskej časti 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, v spojení s Článkom 8 ods. 15, písm. i) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré boli schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 160/26/09/23/P dňa 26.09.2023 (zásady hospodárenia zverejnené na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača, odkaz: <https://www.raca.sk/zverejnovanie/zasady-hospodarenia-s-majetkom-mc/>), za účelom vysporiadania majetkoprávnych vzťahov na nehnuteľnosti, ktorá je zverená do správy MČ za celkovú kúpnu cenu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/8 k celku spolu vo výške 92 300,- EUR. Predmetom prevodu je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 k celku na nasledovných nehnuteľnostiach zapísaných na Liste vlastníctva č. 518 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres: Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor: stavba rodinného domu so súpisným č. 6822, vrátane pozemku registra C KN parc. č. 733, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 451 m², na ktorom je uvedená stavba rodinného domu postavená a pozemok registra C KN parc. č. 734, druh pozemku: záhrada vo výmere 336 m². Kúpna cena je stanovená podľa znaleckého posudku č. 23/2024 zo dňa 13.02.2024, vypracovaného znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota prevádzaného majetku, t.j. spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/8 k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. 518 vo výške 92 300,- EUR.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť

prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti o veľkosti 2/8 k celku spoluvlastníkovi M. J., XXXX, XXXX., ktorý prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zvereného do správy Mestskej časti 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 majetkoprávných vzťahov na nehnuteľnosti, ktorá je zverená do správy MČ za celkovú kúpnu cenu spolu vo výške 92 300,- EUR. Predmetom prevodu je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 k celku na nasledovných nehnuteľnostiach zapísaných na Liste vlastníctva č. 518 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres: Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor: stavba rodinného domu so súpisným č. 6822, vrátane pozemku registra C KN parc. č. 733, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 451 m², na ktorom je uvedená stavba rodinného domu postavená a pozemok registra C KN parc. č. 734, druh pozemku: záhrada vo výmere 336 m². Kúpna cena je stanovená podľa znaleckého posudku č. 23/2024 zo dňa 13.02.2024, vypracovaného znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/8 k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. 518 vo výške 92 300,- EUR.

3. Dôvodová správa

PREDMET:

Prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti o veľkosti 2/8 k celku spoluvlastníkovi danej nehnuteľnosti, ktorý prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zvereného do správy Mestskej časti Bratislava-Rača, v súlade s § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, 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.

ŽIADATEL:

M. J., XXXX, XXXX.

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU PREVODU:

K. ú.	LV č.	register	parc. č.	druh pozemku	výmera	spoluvlast. podiel
Rača	518	CKN	733	zast. plocha a nádvorie	451 m ²	2/8
Rača	518	CKN	734	záhrada	336 m ²	2/8

K. ú.	LV č.	stavba súp.č.	postavená na parc. č.	spoluvlast. podiel
Rača	518	6822	733	2/8

ÚČEL PREVODU:

Vysporiadanie majetkoprávných vzťahov na nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverená do správy mestskej časti formou odpredaja predmetného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti žiadateľovi, ktorý je spoluvlastníkom danej nehnuteľnosti.

CENA ZA PREDAJ SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU SPOLU:

92 300,- EUR.

SKUTKOVÝ STAV:

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 s celkovou výmerou 451 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra C KN parc. č. 734 s výmerou 336 m², druh pozemku: záhrada, a 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov 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 Bratislava-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 príľahlom pozemku), ktorý bol právnym predchodcom žiadateľa znárodnený za komunistického režimu.

Ide o spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na rodinnom dome s dvorom na Detsvianskej 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 M. 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.

Tento návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zverenej do správy mestskej časti Bratislava-Rača spoluvlastníkovi danej nehnuteľnosti, ktorý prejavil záujem o jej odkúpenie, bol prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Rača dňa 10.06.2024, ktorá prijala nasledovné stanovisko:

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 majetkoprávnych 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.

Nakoľko si spoluvlastníci nehnuteľnosti p. M. J. a p. V. F. neuplatnili predkupné právo, predkladáme na prerokovanie a schválenie 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 spoluvlastníckeho podielu 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 vo výmere 451 m², na ktorom je postavený a prislúchajúcej záhrade – pozemku registra C KN parc. č. 734 vo 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.

4. Dokumentácia

M J

Miestny úrad Bratislava - Rača

Kubačova 21

831 06 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 10-10-2023	
Podacie číslo: 9008	číslo spisu:
Prílohy/lysty: /	Vytáavuje: Janič

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.

Prí 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

5. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

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.

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a 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 majetkoprávných 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 m ² , 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.	A	
Komisia kultúrna a športová			
Komisia školská a sociálna			