

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja
23. júna 2017

Informácia

**o zámere majetkovoprávneho usporiadania pozemkov v areáli SOŠ
elektrotechnickej na Rybníčnej ulici v Bratislave**

Materiál predkladá:

Ing. Igor Bendík
podpredseda BSK

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
JUDr. Lucia Leflerová, PhD.
referent právneho oddelenia

Bratislava
jún 2017

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. / 2017

zo dňa 23.06.2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A. b e r i e n a v e d o m i e

Informáciu o zámere majetkovoprávneho usporiadania pozemkov nachádzajúcich sa v areáli SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ul. v Bratislave, zapísaných na LV č. 435 a 3103 vedených Okresným úradom Bratislava pre okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, obsiahnutú v dôvodovej správe predloženého materiálu.

B. u k l a d á

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja rokovať o možnostiach majetkovoprávneho usporiadania pozemkov nachádzajúcich sa v areáli SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ul. v Bratislave so spoluvlastníkmi v zmysle predloženej Informácie a ak dôjde k dohode, zabezpečiť vypracovanie a predloženie materiálu majetkovoprávneho usporiadania pozemkov na septembrové zasadnutie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja.

T: 30.09.2017

Dôvodová správa

Dňa 16.08.2016 Bratislavský samosprávny kraj (ďalej aj „BSK“) obdržal **výzvu na vysporiadanie právnych vzťahov k pozemku** umiestnenému v areáli SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ul. v Bratislave:

- **parc. reg. „E“ č. 4187/9**, o výmere: 9.024 m², druh pozemku: trvalé trávne porasty, zapísanému na LV č. 435, vedenom Okresným úradom Bratislava pre okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Vajnory, k.ú.: Vajnory (ďalej len „pozemok“)

od podielových spoluvlastníkov pozemku – **p. Nataši Káčerovej a p. Milana Jančíka** (ďalej aj „spoluvlastníci pozemku“). V predmetnej výzve navrhovali spôsob vysporiadania pozemkov ich predajom BSK za cenu zistenú znaleckým posudkom. V odpovedi na výzvu boli spoluvlastníci pozemku uistení, že je aj v záujme BSK riadne vysporiadať právne vzťahy k nehnuteľnostiam vo vlastníctve BSK, a preto sa bude aktívne pristupovať k vyriešeniu vzniknutej situácie.

Stručná genéza prípadu:

V čase vzniku VÚC došlo k prechodu vlastníckeho práva k pozemkom a budovám v areáli SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ul. v Bratislave z pôvodného vlastníka na BSK, o čom bol v roku 2002 spísaný delimitačný protokol. **Spolu s parcelami reg. „C“ vo vlastníctve BSK však boli v katastri nehnuteľností zapísané aj parcely reg. „E“ vo vlastníctve iných subjektov na tých istých pozemkoch, došlo teda k zápisu duplicitného vlastníctva.**

V prípade vyššie spomínaného pozemku č. 4187/9 prebiehalo súdne konanie o určenie vlastníckeho práva v prospech BSK. Súdne konanie prebiehalo najskôr na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 18C/104/2004 a následne na základe podaného odvolania na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 6Co/552/2014. **Rozsudkom Okresného súdu Bratislava III v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave**, ktoré nadobudli právoplatnosť 21.03.2016, **súd návrh na určenie vlastníckeho práva BSK k pozemku č. 4187/9 zamietol, a teda potvrdil vlastnícke právo v prospech p. Káčerovej a p. Jančíka.** Súd odôvodnil svoje rozhodnutie tým, že pozemok nebol v minulosti právoplatne vyvlastnený a štát k nemu nenadobudol vlastnícke právo. Preto vlastnícke právo nemohlo prejsť ani na BSK.

Súčasný stav:

Pozemok č. 4187/9 je zapísaný na LV č. 435 pre k.ú. Vajnory v prospech p. Káčerovej a p. Jančíka, pričom **zasahuje v časti do areálu SOŠ elektrotechnickej** a v časti prechádza ďalej do pozemku tretieho subjektu. Podľa najnovšieho geometrického plánu predloženého podielovými spoluvlastníkmi, pozemok zasahuje do areálu SOŠ elektrotechnickej v celkovej výmere 8.044 m². Na základe osobnej obhliadky SOŠ elektrotechnickej uskutočnenej dňa 12.10.2016 možno podľa aktuálnych zakreslení hraníc pozemku v katastrálnej mape skonštatovať, že pozemok sa tiahne popod tri sklady, smerom k budove školy, a taktiež prechádza cez dve ihriská. Pozemok v okolí troch skladov je prevažne trávnatého charakteru, miestami zastavaný a slúži ako chodník, prípadne miesto na parkovanie vozidiel pre nájomcov umiestnených v jednotlivých skladoch. Sklady, resp. nebytové priestory v nich, sú podľa možností prenajaté jednotlivým nájomcom na základe nájomných zmlúv uzatvorených so SOŠ.

Pre konkretizáciu uvádzame, že **BSK má na LV č. 3103** vedenom Okresným úradom Bratislava pre okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Vajnory, k.ú.: Vajnory **zapísané (okrem iných) nasledovné parcely reg. „C“:**

- č. 2167/4, o výmere 34.630 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- č. 2167/9, o výmere 1.105 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- č. 2167/10, o výmere 1.102 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- č. 2167/11, o výmere 1.102 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- č. 2167/18, o výmere 349 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.

ktoré sa v časti prelínajú s pozemkom č. 4187/9 vo vlastníctve Káčerovej a p. Jančíka.

BSK si na účely posúdenia celej situácie nechal vypracovať Znalecký posudok č. 17/2016 zo dňa 15.11.2016 na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, podľa ktorého je cena za m² vo výške 103,25 €. K uvedenému ďalej uvádzame, že aj podieloví spoluvlastníci si nechali vypracovať Znalecký posudok č. 20/2016 zo dňa 12.08.2016, vypracovaný súdnym znalcom JUDr. Ing. Mariánom Raiterom, v zmysle ktorého je cena za m² vo výške 154,50 €.

Stručný popis prebiehajúcich rokovaní:

Na základe doručenej výzvy podielových spoluvlastníkov, sa začali rokovania ohľadom možností vysporiadania vzniknutej situácie. Pri rokovaní sa vychádzalo z predpokladu, že podľa terajších informácií BSK:

- v súčasnosti nedisponuje finančnými prostriedkami v kapitálovej časti rozpočtu, za ktoré by bolo možné odkúpiť celú výmeru pozemku. Celková kúpna cena pozemku o výmere 8.044 m² by podľa znaleckého posudku podielových spoluvlastníkov predstavovala sumu 1.242.798 € a podľa znaleckého posudku BSK sumu 830.543 €;
- nemá k dispozícii iné pozemky, ktoré by bolo možné zameniť (z hľadiska ich výmery, funkčného využitia a lokality), okrem pozemkov v samotnom areáli;
- vzhľadom na veľkú výmeru pozemku a znaleckým posudkom zistenú hodnotu m² by aj nájomné predstavovalo veľkú finančnú záťaž. Podľa znaleckého posudku podielových spoluvlastníkov by ročné nájomné predstavovalo sumu 98.989,46 € a podľa znaleckého posudku BSK sumu 49.470,60 €.

Pre úplnosť uvádzame, že aj v predmetnom prípade sa možno odvolať na aplikáciu zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pri rokovaní bola predstretá otázka vytvorenia samostatnej ucelenej parcely, ktorá by bola vo vlastníctve p. Káčerovej a p. Jančíka a ktorá by sa oddelenila z pozemkov, ktoré sú v majetku BSK a v súčasnosti sú pričlenené ku školskému areálu. Výsledkom by bolo zmenšenie areálu školy, avšak nie na úkor vyučovacieho procesu, keďže k oddeleniu pozemku by došlo v zadnej časti, kde sú umiestnené sklady. Podieloví spoluvlastníci s uvedeným návrhom majetkovoprávneho vysporiadania súhlasili a preto nechali vypracovať geometrický plán podľa uvedeného návrhu riešenia. Práve podľa tohto geometrického plánu je výmera pozemku zasahujúca do areálu SOŠ 8.044 m² a boli zakreslené nové, presnejšie hranice pozemku oproti aktuálnemu stavu v katastri nehnuteľností.

Pokiaľ by BSK pristúpil na vyššie uvedené majetkovoprávne vysporiadanie, s podielovými spoluvlastníkmi by sa uzatvorila **Zámenná a kúpna zmluva**, podľa ktorej:

- by sa zamenila časť pozemku vo vlastníctve BSK s časťou pozemku vo vlastníctve p. Káčerovej a p. Jančíka v zadnej časti areálu SOŠ elektrotechnickej,
- by BSK predal p. Káčerovej a p. Jančíkovi dva sklady, resp. jeden sklad, umiestnené na odčlenenom pozemku, resp. hodnota skladov by sa započítala do výmery zamieňaných pozemkov,
- by sa dohodou zmluvných strán vyriešili ostatné nároky spoluvlastníkov uvádzané nižšie (najmä otázka existencie nárokov vzniknutých titulom nájomného, resp. bezdôvodného obohatenia).

Informácia v tomto rozsahu spolu s možnými návrhmi riešení a prílohami bola súčasťou materiálov pripravených na rokovanie Zastupiteľstva BSK konaného dňa 31.03.2017. **V predkladanej informácii považujeme za potrebné zdôrazniť, že v nasledujúcich mesiacoch budú ešte prebiehať rokovania a v prípade dosiahnutia konsenzu by sa predložil materiál s konkrétnym návrhom riešenia na septembrové Zastupiteľstvo BSK. Pri rokovaníach bude potrebné vziať do úvahy a prerokovať nasledovné otázky:**

1. dosiahnuť konsenzus ohľadom určenia všeobecnej hodnoty pozemku, od ktorej bude závisieť celková výmera zamieňaného pozemku,
2. dosiahnuť konsenzus ohľadom určenia hodnoty dvoch skladov (podľa Znaleckého posudku č. 6/2017 zo dňa 09.03.2017, ktorý si nechal vypracovať BSK, predstavuje hodnota skladov sumu vo výške 291.000 €. Podľa Znaleckého posudku, ktorý si nechali vypracovať podieloví spoluvlastníci, predstavuje hodnota skladov sumu vo výške 86.500 €.),
3. nárok spoluvlastníkov vzniknutý titulom nájomného, resp. bezdôvodného obohatenia za obdobie dva roky späťne od právoplatnosti rozsudku a od právoplatnosti rozsudku do uzatvorenia Kúpnej a zámennej zmluvy.

Po prerokovaní vyššie uvádzaných otázok by bolo možné dojednať odčlenenie časti pozemku z areálu SOŠ elektrotechnickej a vytvoriť tak ucelenú parcelu vo vlastníctve p. Káčerovej a p. Jančíka spolu s dvomi skladmi, resp. jedným skladom. Hranicu pozemku bude potrebné posunúť vždy minimálne na 1 m od skladu, aby bola možná jeho údržba a prístup k nemu – presnú výmeru a hranicu by musel opätovne zakresliť geodet v geometrickom pláne, nakoľko bez uvedenia presných výmer možno hranicu pozemku iba odhadovať.

Výhodou riešenia by bolo ucelené vlastníctvo celého areálu SOŠ elektrotechnickej, ktoré by bolo zapísané na BSK.