

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**na prevod pozemku parcelné č. 1215/42 v k. ú. Ružinov kúpou do vlastníctva
Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia školstva, športu a mládeže
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

RNDr. Ing. Marián Viskupič
riaditeľ
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková
referent právneho oddelenia

Bratislava
máj 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 14. 06. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

nadobudnutie pozemku parcela registra „C“, parc. č. 1215/42 o výmere 2.338 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, spôsob využívania pozemku (18), pozemok, na ktorom je dvor, v zastavanom území obce, vedený na LV č. 8052, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorý je vo výlučnom vlastníctve pani Viery Valentovej do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja za podmienok:

- a) Kúpna cena pozemku je 93,- €/m²; celková kúpna cena pozemku je 217.434,- € (slovom: Dvestosedemnásttisícštyristotridsaťštyri Eur);
- b) predávajúca uzatvorí po nadobudnutí účinnosti tohto uznesenia s Bratislavským samosprávnym krajom Kúpnu zmluvu a Dohodu o urovnaní s podmienkami:
 - 1. predávajúca podpíše Kúpnu zmluvu a Dohodu o urovnaní do 60 dní od schválenia tohto uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúca kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť;
 - 2. predávajúca zoberie späť v celom rozsahu žalobu o zaplatenie, vedenú na Okresnom súde Bratislava II pod číslom 8C/38/2017 o zaplatenie 56.432,25 € + príslušenstvo;
 - 3. BSK uhradí predávajúcej trovy právneho zastúpenia vo výške 2.000,- € a cenu za znalecký posudok v znení jeho dodatku vo výške 460,- €;
 - 4. návrh na vklad vlastníckeho práva je oprávnený podať Bratislavský samosprávny kraj a rovnako aj predávajúca;
 - 5. kúpna cena bude uložená do úschovy notára a vlastnícke vyplatená bezodkladne po doručení súdom potvrdeného späťvzatia žaloby o zaplatenie a súčasne po doručení právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku v prospech BSK.

B u k l a d á

riadiťovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis Kúpnej zmluvy a Dohody o urovnaní medzi Bratislavským samosprávnym krajom a predávajúcou, na základe ktorej sa bude realizovať prevod nehnuteľnosti uvedenej v časti A tohto uznesenia v katastri nehnuteľností a zabezpečiť uloženie kúpnej ceny v notárskej úschove.

Termín: 60 dní od schválenia tohto uznesenia

D ô v o d o v á s p r á v a

Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nasledovných nehnuteľností, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, v okrese: Bratislava II, obec: BA-m.č. RUŽINOV, k.ú. Ružinov:

na LV č. 5507:

- Stavba, súpisné číslo 3232 (ide o dve budovy školy) situovaná na pozemkoch parcely registra „C KN“ parc. č. 1213/6-8 a na pozemkoch parc. č. 1214/1, 1214/4,
- Pozemky – parcely registra „C KN“, parc. č. 1214/4 o výmere 16 m², zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 1215/22 o výmere 282 m², zastavaná plocha a nádvorie,

na LV č. 8053:

- Pozemky parcely registra „C KN“ parc. č. 1213/6 o výmere 607 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1213/7 o výmere 37 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1213/8 o výmere 1078m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/1 o výmere 5200 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/2 o výmere 715 m², ostatná plocha, parc. č. 1215/43 o výmere 5262 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/44 o výmere 88 m², zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 1215/45 o výmere 5061 m², zastavaná plocha a nádvorie.

(ďalej spolu ako: „areál školy“)

Bratislavský samosprávny kraj nadobudol vyššie uvedené nehnuteľnosti v súlade s prechodom z majetku štátu v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, podľa ktorého do vlastníctva vyššieho územného celku prešli z majetku štátu veci v správe právnických osôb v oblasti školstva, ku ktorým prešla zriaďovateľská funkcia na vyšší územný celok podľa osobitných predpisov.

Uvedené nehnuteľnosti sú zverené do správy Strednej športovej školy, Ostredková 10, 821 02 Bratislava, ktorá je v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len: „správca“).

Súčasťou uceleného areálu školy správcu je aj pozemok parcela registra „C“, parc.č.1215/42, o výmere 2.338 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využívania pozemku (18): pozemok, na ktorom je dvor, vedený na LV č. 8052, okres Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorý je vo výlučnom vlastníctve p. Viery Valentovej (ďalej len: „vlastníčka pozemku“).

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou upravuje zákon 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 (ďalej len: „zákon č. 66/2009 Z. z.“).

Podľa § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 66/2009 Z. z., ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo

v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

Vecné bremeno vzniknuté v prospech BSK je dočasným riešením, pričom je jeho dočasnosť v zmysle zákona viazaná na neurčitý čas - do vykonania pozemkových úprav. Odplatu, alebo akokoľvek inak nazvanú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva zaťažením pozemku vecným bremenom, zákon č. 66/2009 Z. z. vôbec nerieši. Táto absencia právnej úpravy spôsobila spor medzi BSK a vlastníčkou pozemku, týkajúci sa odplaty za obmedzenie jej vlastníckeho práva, ktorý vyústil do podania žaloby vlastníčkou pozemku.

Dňa 05.06.2017 podala vlastníčka pozemku na Okresný súd Bratislava II (súdne konanie č. 8C/38/2017) Žalobu o zaplatenie, ktorou sa domáha od Bratislavského samosprávneho kraja zaplatenia sumy vo výške 36.284,97 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,25% z tejto sumy ročne od 05.06.2017 do zaplatenia a náhradu trov konania, a to ako náhradu z titulu zákonného zriadenia vecného bremena k pozemku. Dňa 04.02.2019 podala vlastníčka pozemku Okresnému súdu Bratislava II návrh na zmenu žaloby – rozšírenie uplatneného práva žalobcu, a to tak, že sa domáha voči BSK zaplatenia sumy vo výške 56.432,25 € za obdobie od 05.06.2014 do 04.02.2019.

Bratislavský samosprávny kraj je v uvedenom súdnom spore zastúpený AK Soukeník - Štrpka. Do dnešného dňa zatiaľ nebolo vytýčené v súdnom spore pojednávanie.

Rozhodovacia prax súdov sa zhoduje na tom, že vlastníkom pozemkov prináleží od vyššieho územného celku odplata resp. primeraná náhrada, vzhľadom na Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Cit: „*Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu*“.

V súdnom spore vlastníčka nespochybňuje právo BSK užívať pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zriadenému zákonom č. 66/2009 Z. z., sporným je však to, aká náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva za takéto obdobie patrí vlastníčke, a či jej patrí jednorazová finančná náhrada alebo opakujúce sa plnenie.

Na základe znaleckého posudku č. 39/2017 zo dňa 31.03.2017, ktorý si nechala vlastníčka vypracovať, v znení jeho doplnku č. 44/2017 zo dňa 18.04.2017, vyhotovenom Ing. Danielom Cibulom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, je všeobecná hodnota ročnej odplaty za vecné bremeno zriadené na pozemku p.č. 1215/42, k.ú. Ružinov, o výmere 2338 m², vo výške 12.094,99 Eur/rok.

V záujme mimosúdneho vysporiadania vlastníčka pozemku listom zo dňa 04.02.2019, doručeným Bratislavskému samosprávne kraju dňa 04.02.2019, požiadala predsedu BSK o úhradu dlžnej sumy vo výške 56.432,25 € s príslušenstvom a odkúpenie jej pozemku podľa znaleckého posudku, ktorý predložila, resp. o zámenu pozemku.

V nadväznosti na vyššie uvedenú žiadosť sa uskutočnilo stretnutie vlastníčky pozemku s riaditeľom Úradu BSK, z ktorého vyplynuli nasledujúce závery:

BSK:

1. pripraví na júnové zasadnutie Zastupiteľstva BSK materiál týkajúci sa kúpy pozemku za sumu 93,- €/m² s podmienkami Dohody o urovnaní a Kúpnej zmluvy;
2. zašle návrh uznesenia k pripomienkovaniu; v zmysle schváleného uznesenia zastupiteľstvom BSK, bude mať p. Valentová štandardnú lehotu na podpis kúpnej zmluvy 60 dní (po uplynutí tejto lehoty, v prípade nepodpisania kúpnej zmluvy, stráca uznesenie platnosť);

3. BSK bude hradiť súdny poplatok v prípade ak nebude vrátený súdom žalobkyni, trovy právneho zastúpenia 2.000 EUR,- + znalecký posudok 460,-EUR + správny poplatok pri podaní návrhu na vklad s tým, že v prípade, ak súd vytýči pojednávanie, strany spoločne navrhnú súdu odročenie pojednávania tak, aby mohla byť dohoda uzatvorená pred prvým pojednávaním a súdom vrátený súdny poplatok žalobkyni.

Vlastník:

- I. súhlasí s cenou za pozemok vo výške 93,- €/m² (suma nižšia oproti sume uvedenej v znaleckom posudku), uhradením kúpnej ceny sú vysporiadané všetky nároky vlastníka;
- II. v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy a uhradenia kúpnej ceny v celom rozsahu si Vlastník nebude ďalej uplatňovať úhradu za užívanie vecného bremena ani úroky z omeškania vo výške 56 332,53 EUR s príslušenstvom.
- III. po podpise Kúpnej zmluvy bude cena za pozemok vinkulovaná na účte BSK v Štátnej pokladni v prospech účtu p. Valentovej, pričom podkladom na vyplatenie vinkulovaných prostriedkov bude :
 - a. potvrdené späťvzatie Žaloby o zaplatenie;
 - b. rozhodnutie OÚ Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu k pozemku;
 - c. súhlas pani Valentovej s uvoľnením vinkulovaných prostriedkov.
- IV. vlastník nepodnikne voči BSK žiadne iné právne kroky;
- V. za geometrický plán, ktorým sa odčleňoval pozemok si vlastníčka nenárokuje žiadnu odplatu;

Vzhľadom na skutočnosť, že Štátna pokladnica nepozná inštitút vinkulácia finančných prostriedkov tak, ako komerčné banky, a na vyplatenie prostriedkov nepostačuje splnenie podmienok oprávnenej osoby v prospech účtu ktorej sa prostriedky vyplatia, sa strany dohodli na uložení kúpnej ceny v notárskej úschove.

V súlade s ustanovením § 6 ods. 1.) písm. c) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja schválených Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 11/2012 zo dňa 27.01.2012 schváleniu zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja podliehajú prevody nehnuteľného majetku do vlastníctva samosprávneho kraja.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu BSK na schválenie predložený návrh uznesenia.

Prílohy:

1. List vlastníčky zo dňa 04.02.2019
2. Výpis LV č. 5507
3. Výpis LV č. 8053
4. Výpis LV č. 8052
5. Kópia katastrálnej mapy
6. Stanovisko správcu
7. Zn. posudok č. 39/2017 v znení jeho doplnku č. 44/2017