

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva budovy bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14 a predaj pozemku pod budovou – parcely č. 17063/18 v k. ú. Nové mesto

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

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

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Viliam Náčiniak
referent právneho oddelenia

Bratislava
september 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 20. 09. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

A.1 vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k stavbe - súp. č. 1899 na Starej Vajnorskej č. 14, situovanej na parcele č. 17063/18, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4024, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III, na ktorej má Bratislavský samosprávny kraj spoluvlastnícky podiel 581/909,

s podielovým spoluvlastníkom stavby súp. č. 1899:

Obchodné meno: Oberbank Leasing s.r.o.,
Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
IČO: 35955014

takým spôsobom, že súčasný podielový spoluvlastník stavby súp. č. 1899 (Oberbank Leasing s.r.o.) sa stane výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, a to **za odplatu vo výške 410 000 €**

A.2 predaj parcely pod stavbou - č. 17063/18 o výmere 606 m², vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III **za kúpnu cenu 60 000 €**

podielovému spoluvlastníkovi stavby súp. č. 1899, ktorá je postavená na predmetnej parcele

Obchodné meno: Oberbank Leasing s.r.o.,
Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09
IČO: 35955014

t.j. spoločnú úhradu za vysporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa A.1 a predaj parcely podľa A.2, spolu vo výške 470 000 €

A.3 zriadenie bezodplatného vecného bremena in rem na parcele č. 17063/33, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1953 m², **vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III v rozsahu dielu 2 stanovenom geometrickým plánom č. 98/2019 zo dňa 20.8.2019, vyhotoveného Ing. Ondrejom Paulikom, **v prospech vlastníka parcely č. 17063/15**, zastavané plochy a nádvoría o výmere 6760 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 6448, v k. ú. Nové mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami z parcely č. 17063/27 na parcelu č. 17063/15

s podmienkami pre A.1 až A.3:

- a) spoluvlastník stavby/kupujúci podpíše dohodu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote spoluvlastník dohodu

o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,

- b) spoluvlastník stavby/kupujúci uhradí odplatu do 60 dní od účinnosti zmluvy.
- c) spoluvlastník stavby/kupujúci podpíše do 60 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja zmluvu o zriadení bezodplatného vecného bremena in rem na **parcele č. 17063/6**, zastavané plochy a nádvoría o výmere 5806 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 6448, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III, v rozsahu dielu 1 stanovenom geometrickým plánom č. 98/2019 zo dňa 20.8.2019, vyhotoveného Ing. Ondrejom Paulikom, **v prospech vlastníka parcely č. 17063/19**, zastavané plochy a nádvoría o výmere 948 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, spočívajúceho v práve oprávneného na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami z verejnej komunikácie Stará Vajnorská na parcelu č. 17063/19. Ak v tejto lehote povinný z vecného bremena nepodpíše zmluvu o zriadení vecného bremena, uznesenie stráca platnosť

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a kúpnej zmluvy, spolu so zmluvou o zriadení vecného bremena.

T: v zmysle textu

D ô v o d o v á s p r á v a

Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom predkladaného materiálu, sú súčasťou bývalého areálu Stredného odborného učilišťa stavebného a v súčasnosti sú v správe Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej iba BSK). BSK je na liste vlastníctva vedený ako spoluvlastník budovy a vlastní podiel vo výške 581/909, pričom zvyšný podiel 328/909 je vo vlastníctve spol. Oberbank Leasing s.r.o. Pozemok pod budovou je vo výlučnom vlastníctve BSK.

Po odchode pôvodného nájomcu a neúspešnej obchodnej verejnej súťaži (vítaz súťaže neuzatvoril nájomnú zmluvu) je od februára 2019 budova nevyužívaná a všetky náklady na jej prevádzku hradí BSK z vlastných prostriedkov. V minulosti bola snaha o predaj nehnuteľnosti formou OVS, avšak záujemcov odrádzala skutočnosť, že budova nie je majetkoprávne vysporiadaná a dokonca ani stavebnotechnický stav nezodpovedá právnemu – využívané priestory v susediacich budovách do seba navzájom zasahujú.

V apríli 2019 odkúpila spoločnosť Oberbank Leasing s.r.o. (spoločnosť sprostredkúva finančný leasing pre spol. Zipp office park s. r. o.) od pôvodného vlastníka susednú budovu (od spol. STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o – právny nástupca ZIPP Bratislava spol. s r.o.), okolité pozemky a zároveň aj spoluvlastnícky podiel na budove, ktorú využíva BSK.

Spol. Zipp office park s. r. o. sa na BSK obrátila s návrhom, že by spoluvlastnícky podiel, ako aj pozemok pod budovou odkúpili prostredníctvom spoločnosti Oberbank Leasing s.r.o. (poskytovateľ finančného leasingu), čím by došlo k vysporiadaniu spoluvlastníckych vzťahov. V prípade, že by sa BSK rozhodol budovu prediť, spoluvlastník nehnuteľnosti má zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

Zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov obsahuje v § 9a ods. 8 písm. c) výnimku, kedy sa pri realizácii predkupného práva spoluvlastníka nehnuteľnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka pri prevode majetku vyššieho územného celku nepoužijú ustanovenia odsekov 1 až 7, čo znamená, že v takomto prípade sa nevykonáva obchodná verejná súťaž a nie je ani potrebné schvaľovať prevod spoluvlastníkovi ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Ustanovenie § 9a ods. 8 písm. c) Zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov obsahuje tiež výnimku pre predaj pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorý svojim využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Nadobúdateľ je v súčasnosti iba spoluvlastníkom stavby na predmetnom pozemku, avšak podpisom dohody sa stane jej výlučným vlastníkom. Táto parcela sa nachádza výlučne pod stavbou, je jej neoddeliteľnou súčasťou a samostatne nemá žiadne využitie.

Kúpna cena vychádza zo znaleckého posudku č. 165/2019, vyhotoveného Ing. Otom Pisoňom.

Zriadenie vecných bremien na parcelách č. 17063/33 a 17063/6 sa zriaďuje vzájomne a v rovnakom rozsahu, každý diel o výmere 242 m². Tieto vecné bremená na umožnenie prechodu a prejazdu riešia súčasnú nevyhovujúcu situáciu, kedy medzi jednotlivými oddelenými parcelami vlastníkov nie je po právnej stránke garantovaná možnosť prechodu. Zároveň tak do budúcnosti vytvárame priaznivejšiu situáciu pre prípad predaja parcely č. 17063/19 a na nej stojacej stavby, keďže bude právne potvrdený súčasný faktický stav užívania. Vecné bremeno sa bude zriaďovať in rem, aby sa eliminoval potenciálny problém v prípade budúceho prevodu vlastníctva pozemkov.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vám predkladáme materiál na schválenie do zastupiteľstva.