

# **Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## **PRACOVNÝ NÁVRH**

### **Návrh**

**na schválenie kúpy pozemkov v k. ú. Svätý Jur v súvislosti s nadobudnutím  
vlastníctva budovy národnej kultúrnej pamiatky synagógy**

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí  
Komisia školstva, športu a mládeže  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania  
Komisia kultúry  
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:

Mgr. Veronika Václaviková  
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Bratislava  
máj 2021

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ....../2021

zo dňa 11. 06. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A   s   c   h   v   a   ľ   u   j   e

kúpu nehnuteľností v nasledovnom rozsahu:

- parc. reg. „C“ KN č. 350/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 77 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor;
- parc. reg. „C“ KN č. 350/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 215 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
- parc. reg. „C“ KN č. 350/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 161 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor;

nachádzajúce sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok

- diel č. 2. parc. reg. „C“ KN č. 351/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 350 m<sup>2</sup>, výmera dielu, ktorý je predmetom kúpy: 7 m<sup>2</sup>, vyznačený na geometrickom pláne č. 3045 zo dňa 05. 05. 2021, vyhotovenom geodetickou kanceláriou Niologik s.r.o., so sídlom Miletičova 49, 821 09 Bratislava, súčasný spôsob využívania: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom;

nachádzajúcej sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísanej na liste vlastníctva č. 9730 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok;

za cenu:

- cena za predaj parc. reg. „C“ KN č. 350/4 vo výške 1,- EUR/1 m<sup>2</sup>, t. j. spolu vo výške 215,- EUR (slovom dvestopätnásť Eur);
- cena za predaj parc. reg. „C“ KN č. 350/3 a parc. reg. „C“ KN č. 350/5 vo výške 10,- EUR/1 m<sup>2</sup>, t. j. spolu vo výške 2 380,- EUR (slovom dvetisíctristoosemdesiat Eur);
- cena za predaj časti parc. reg. „C“ KN č. 351/2 vo výmere 7 m<sup>2</sup> vo výške 1,- EUR/1 m<sup>2</sup>, t. j. spolu vo výške 7,- EUR (slovom sedem Eur);

s podmienkami:

- a) vlastnícke právo k predmetu kúpy bude zapísané do katastra nehnuteľností na základe geometrického plánu č. 3045 zo dňa 05. 05. 2021, vyhotoveného geodetickou kanceláriou Niologik s.r.o., so sídlom Miletičova 49, 821 09 Bratislava, podľa ktorého:
  - a. časť parc. reg. „C“ KN č. 351/2, vyznačená ako 2. diel, bude pričlenená k parc. reg. „C“ KN č. 350/4, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, s kódom druhu stavby: budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku,
  - b. parc. reg. „C“ KN č. 350/5 zanikne a zlúči sa s parc. reg. „C“ KN č. 350/3, ktorej celková výmera bude predstavovať 238 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor,

- b) kúpna zmluva bude uzatvorená najskôr po výmaze záložného práva viaznuceho na predmete kúpy v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám. 3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13. 11. 2018, alebo najskôr s udelením písomného súhlasu záložného veriteľa s výmazom záložného práva viaznuceho na predmete kúpy v rozsahu, ktorý má byť predmetom kúpnej zmluvy.

### **B u k l a d á**

riadiťke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a následne kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti uvedené v časti A tohto uznesenia, a zabezpečiť úhradu jednotlivých častí kúpnej ceny.

Termín: po podpise uznesenia

## Dôvodová správa

Uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 289/2020 zo dňa 11. 09. 2020 v znení uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 314/2020 zo dňa 11. 11. 2020, ktorým bola schválená kúpa národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure, a to stavby „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „**NKP synagóga**“), zapísanej v čase rokovania Zastupiteľstva na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za podmienky majetkovoprávneho vysporiadania par. č. 350/3, 350/5, 350/4 a časti parc. č. 350/1, nachádzajúcich sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, a to formou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, alternatívne formou zriadenia vecného bremena (ďalej aj ako „**uznesenie**“).

V súlade s uznesením č. 289/2020 v znení uznesenia č. 314/2020 Bratislavský samosprávny kraj uzatvoril dňa 26. 11. 2020 kúpnu zmluvu s Okresným úradom Bratislava ako dočasným správcom NKP synagógy. V zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zmluva nadobudla platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť nasledujúcim po dne jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, t. j. dňa 31. 12. 2020.

Rozhodnutím Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zo dňa 10. 03. 2021, č. V 304/2021, bol povolený vklad vlastníckeho práva Bratislavského samosprávneho kraja k NKP synagóga. Vlastnícke právo k NKP synagóga je zapísané na lise vlastníctva č. 1124, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok.

V súlade so schváleným uznesením boli vyvolané rokovania so spoluvlastníkmi príľahlých pozemkov, pánom Marekom Baloghom a pani Janou Baloghovou (ďalej len „**budúci predávajúci**“). Budúci predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi v spoluvlastníckom podiele ½ nasledovných nehnuteľností:

- parc. reg. „C“ KN č. 350/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 77 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor;
- parc. reg. „C“ KN č. 350/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 215 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
- parc. reg. „C“ KN č. 350/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 161 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor;

nachádzajúcich sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok (ďalej len „**Nehnuteľnosti**“);

- parc. reg. „C“ KN č. 351/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 491 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je dvor;

nachádzajúcej sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok (ďalej len „**Dvor**“).

- parc. reg. „C“ KN č. 351/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 350 m<sup>2</sup>, spôsob využívania: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom;
- rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami súp. č. 165,

nachádzajúcich sa v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 9730 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok (ďalej len „**Rodinný dom**“).

Všetky uvedené nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom v prospech Tatra banka, a.s. Bratislava, Hodžovo nám. 3, IČO: 00 686 930 podľa V 3431/2018 z 13. 11. 2018 (ďalej len „**Záložný veriteľ**“).

V súvislosti s existujúcou bránou vedúcou do budovy NKP synagógy z Dvora je nutné vziať na zreteľ, že otvor v stene nie je pôvodný a v zmysle údajov získaných z podkladov na vyhlásenie synagógy za národnú kultúrnu pamiatku, spracovaných PhDr. Gabrielou Habáňovou v roku 2015, predstavuje sekundárny vstup vytvorený v období, keď sa synagóga začala využívať ako sklad (body 4.2.1. a 4.2.3. podkladu). Na základe tohto poznatku zúčastnené strany dospeli k presvedčeniu, že v budúcnosti bude možné tento vstup uzatvoriť, resp. zamurovať, a teda ďalší prechod z budovy synagógy do Dvora nebude možný. Na základe tejto skutočnosti sa zúčastnené strany ďalej nezaoberali majetkovoprávnym vypsoriadaním Dvora.

Zároveň bolo vykonané zameranie skutkového stavu spoločnosťou poskytujúcou geodetické a kartografické služby, Niologik s.r.o., so sídlom Miletičova 49, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 09, zastúpenou geodetom Ing. Ondrejom Kozlovským. Geodetickým zameraním bol zistený nesúlad skutkového stavu so stavom katastrálneho operátu, a to skutočný presah budovy NKP synagógy do pozemku parc. č. 351/2 v celkovom rozsahu 7 m<sup>2</sup>, na ktorom toho času spočíva rodinný dom. Rozdiel bol zistený v hranici susediacich stien. Podrobnosti sú vyobrazené na geometrickom pláne č. 3045 zo dňa 05. 05. 2021, vyhotovenom geodetickou kanceláriou Niologik s.r.o., so sídlom Miletičova 49, 821 09 Bratislava.

V záujme zosúladenia skutkového stavu so stavom právnym sa zúčastnené strany dohodli, že predmetom majetkovoprávneho vypsoriadania bude aj skutočný presah tak, aby bola zjednotená parcela, na ktorej leží NKP synagóga.

Budúci predávajúci ako spoluvlastníci susediacich pozemkov vyjadrili záujem na zachovaní kultúrnych hodnôt synagógy, v dôsledku čoho súhlasili so symbolickou kúpnu cenou nehnuteľností nasledovne:

- cena pozemkov, na ktorých spočíva NKP synagóga, bola dojednaná vo výške 1,- EUR/1 m<sup>2</sup>;
- cena pozemkov logicky prináležiacich k NKP synagóge bola dojednaná vo výške 10,- EUR/1 m<sup>2</sup>.

Zúčastnené strany vzali na vedomie, že budovu NKP synagógy je nutné zrekonštruovať a zamedziť jej ďalšiemu chátraniu. Podľa zistených skutočností je pravdepodobné, že prístup k budove NKP synagógy je možné zabezpečiť z hlavnej ulice otvorením alebo zbúraním existujúceho betónového múru (oplotenia). Vzhľadom na to, že prístup k budove je v danom čase možný výlučne cez Dvor spoluvlastníkov a v obmedzenom rozsahu cez priestor, ktorý by vznikol otvorením časti oplotenia zo strany Mikovíniho ulice, dojednali sa zúčastnené strany na ďalších podmienkach súčinnosti pri rekonštrukcii NKP synagóga. Podmienky dojednania, ako aj podrobnosti o kúpe, budú zohľadnené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bude slúžiť ako právny základ na ďalšie konanie zúčastnených strán.

V zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa budúci predávajúci zaväzujú, že:

- a) vykonajú všetky úkony smerujúce k výmazu záložného práva zriadeného v prospech Záložného veriteľa, viažuceho sa k nehnuteľnostiam, a to najneskôr v lehote do 60 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy,
- b) neuzavrú žiadnu takú zmluvu, ktorou by sa zaviazali previesť nehnuteľnosti na inú osobu ako BSK, ani neuzavrú zmluvu o uzavretí takej budúcej zmluvy s tretou osobou,
- c) bezodplatne umožnia zamestnancom BSK a ním povereným tretím osobám prístup k NKP synagóge cez Dvor, ako aj cez Rodinný dom, a to v nevyhnutnom rozsahu na účely zabezpečenia sanácie NKP synagógy a do času zriadenia osobitného prístupu k NKP synagóga z verejnej komunikácie,

- d) bezodplatne udelia BSK písomný súhlas s odstránením oplotenia na parc. č. 350/3, ak taký súhlas bude nevyhnutný za účelom zriadenia osobitného prístupu k NKP synagóga, alebo za účelom zriadenia prípojky elektrickej energie, vody, plynu, prípadne iných zdrojov energií,
- e) poskytnú BSK všetku súčinnosť nevyhnutnú za účelom vykonania sanácie NKP synagóga, spočívajúcu najmä, nie však výlučne, v strpení umiestnenia stavebných mechanizmov, lešenia, práve prechodu a prejazdu cez Dvor a Rodinný dom, v nevyhnutnom rozsahu po predošlom dojednaní dotknutých strán, a to do času zriadenia osobitného prístupu k NKP synagóga a zriadenia osobitného odberného miesta vody a elektrickej energie pre NKP synagóga.

BSK sa ako budúci kupujúci zaviazá, že

- a) bezodkladne vykoná všetky práce smerujúce k zabezpečeniu zriadenia osobitného prístupu z verejnej komunikácie pre NKP synagóga tak, aby v čo najmenšej možnej miere obmedzil budúcich predávajúcich v ich vlastníckych právach k Dvoru a Rodinnému domu,
- b) ak to bude potrebné, na vlastné náklady požiada príslušný stavebný úrad, Krajský pamiatkový úrad Bratislava a iné dotknuté orgány verejnej moci o povolenie na odstránenie oplotenia a toto odstráni podľa podmienok určených v povolení,
- c) na vlastné náklady odstráni pozostávajúcu stavebnú konštrukciu ležiacu na Dvore ako súčasť sanačných prác na NKP synagóge.

Podľa aktuálneho stavu vedie z Rodinného domu na pozemky parc. č. 350/3 a 350/5 prístupové schodisko a presklená veranda. Zúčastnené strany sa dohodli, že po vytvorení osobitného prístupu do NKP synagóga z verejnej komunikácie vykonajú také vo vzájomnej účinnosti také stavebné úpravy, ktorými sa vstup do Rodinného domu cez toto schodisko uzavrie.

Všetky uvedené dojednania smerujú k nastoleniu vzájomnej spolupráce BSK a budúcich predávajúcich pri rekonštrukcii budovy NKP synagógy. Je evidentné, že vzájomnou spolupracou bude značne urýchlený proces získania povolení na vytvorenie prístupu k budove z verejnej komunikácie (Pezinskej ulice), ako aj k vytvoreniu samostatných prípojných bodov z verejných inžinierskych sietí pre NKP synagógu. Vytvorením osobitných prístupov bude zminimalizované obmedzenie budúcich predávajúcich vo využívaní Rodinného domu a Dvora, a zároveň sa vytvorí harmonický priestor v okolí pôvodného vstupu do synagógy.

V aktuálnom čase prebieha monitoring možného externého financovania rekonštrukcie budovy a príslušného areálu. Jednou zo základných podmienok na získanie zdrojov je okrem iného vysporiadanie vlastníckych vzťahov a práva na užívanie nielen samotnej stavby, ale aj príslušných pozemkov, na ktorých táto stavba spočíva alebo ktoré majú byť predmetom rekonštrukčných prác. Nadobudnutie vlastníctva k pozemkom tak, ako je uvedené v tomto návrhu, je nevyhnutné pre ďalšie nakladanie s týmto nehnuteľným majetkom.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- list vlastníctva č. 701
- list vlastníctva č. 9730
- list vlastníctva č. 1124
- geometrický plán