

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie majetkovo právneho vysporiadania časti oplotenia vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja nachádzajúcich sa v okolí areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníčnej ulici v Bratislave formou dohody o urovnaní ako prípad hodný osobitného zreteľa

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
november 2021

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2021

zo dňa 17. 12. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa majetkovo právne vysporiadanie formou dohody o urovnaní vlastníctva k časti oplotenia bývalého areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ulici v Bratislave medzi Bratislavským samosprávnym krajom a súčasnými vlastníckmi pozemkov, na ktorých je oplotenie umiestnené, a to za nasledovných podmienok:

A.1 Spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o., so sídlom Technická 6, 821 04 Bratislava 2, IČO: 35 693 011 (ďalej len „**nadobúdateľ 1**“), nadobúda do výlučného vlastníctva časť oplotenia (vrátane brány):

- a) tvorenú betónovým základom a oceľovou konštrukciou, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/64, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 6623, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve nadobúdateľa 1), a parcelou č. 2167/5, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 4747, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve Slovenskej republiky);
- b) tvorenú stĺpkami a pletivom, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/66, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 6623, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve nadobúdateľa 1), a parcelou reg. E KN č. 4187/10, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 2929, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (v spoluvlastníctve: Bajbárová Blanka, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{1}{4}$, Lobpreisová Mária, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{3}{4}$);

s podmienkami:

- nadobúdateľ 1 uzatvorí s Bratislavským samosprávnym krajom dohodu o urovnaní, predmetom ktorej bude urovanie sporov o vlastnícke právo k časti oplotenia bývalého areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ulici v Bratislave, a to v rozsahu, v akom časť oplotenia spočíva na pozemkoch vo vlastníctve nadobúdateľa 1.

za splnenia kumulatívnych odkladacích podmienok:

- a) nadobúdateľ 1 na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečí vybudovanie prístupu a vstupnej brány do areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníchej ul. v Bratislave, vedúcej cez pozemok na parcele reg. C KN č. 2167/4, vedenej Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 3103, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja);
- b) nadobúdateľ 1 na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečí vybudovanie oplotenia vedúceho po hranici medzi pozemkami vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja: parcela reg. C KN č. 2167/4, 2167/53, 2167/61 na jednej strane, a pozemkami vo vlastníctve nadobúdateľa 1: parcela reg. C KN č. 2167/64, 2167/52 a 2167/66 na strane druhej;

s tým, že nadobúdateľ 1 nadobudne vlastnícke právo k jestvujúcej časti oplotenia (vrátane brány) nachádzajúcej sa na jeho pozemkoch okamihom riadneho protokolárneho odovzdania do vlastníctva a užívania Bratislavského samosprávneho kraja novej vybudovanej vstupnej brány na parcele č. 2167/4, najskôr však okamihom riadneho dokončenia oplotenia medzi pozemkami Bratislavského samosprávneho kraja a nadobúdateľa 1 podľa predošlého bodu. Rozhodný okamih bude určený v preberacom protokole podpísanom zástupcami oboch zúčastnených strán najneskôr do 90 dní odo dňa vybudovania novej brány a oplotenia na základe výzvy nadobúdateľa 1.

A.2

Meno a priezvisko: Ľuboš Čierny
Trvale bytom: Ursínyho 1648/6, 831 02 Bratislava
Dátum narodenia: 03. 07. 1965

Meno a priezvisko: Iveta Čierna, rod. Kafčáková
Trvale bytom: Ursínyho 1648/6, 831 02 Bratislava
Dátum narodenia: 29. 11. 1966

(ďalej spolu len „**nadobúdatelia 2**“)

nadobúdajú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov časť oplotenia:

- a) tvorenú betónovým základom a oceľovou konštrukciou, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/72, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 6864, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (v bezpodielovom spoluvlastníctve nadobúdateľov 2), a parcelou č. 2167/5, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 4747, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve Slovenskej republiky);
- b) tvorenú stĺpikmi a pletivom, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/74, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 6864, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (v bezpodielovom spoluvlastníctve nadobúdateľov 2), a parcelou reg. E KN č. 4187/10, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 2929, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (v spoluvlastníctve: Bajbárová Blanka, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{1}{4}$, Lobpreisová Mária, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{3}{4}$);

s podmienkami:

- nadobúdatelia 2 uzatvoria s Bratislavským samosprávnym krajom dohodu o urovnaní, predmetom ktorej bude urovanie sporov o vlastnícke právo k časti oplotenia bývalého areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníčnej ulici v Bratislave, a to v rozsahu, v akom časť oplotenia spočíva na pozemkoch v bezpodielovom spoluvlastníctve nadobúdateľov 2.

A.3 Spoločnosť SNOTY s.r.o., so sídlom Rybníčná 59, 831 07 Bratislava, IČO: 31 350 604 (ďalej len „**nadobúdateľ 3**“), nadobúda do výlučného vlastníctva časť oplotenia (vrátane brány):

- a) tvorenú betónovým základom a oceľovou konštrukciou, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/47, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 6723, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve nadobúdateľa 3), a parcelou č. 2167/5, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 4747, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve Slovenskej republiky);
- b) tvorenú stĺpikmi a pletivom, nachádzajúcu sa na hranici medzi parcelou reg. C KN č. 2167/60, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV

č. 6723, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (vo vlastníctve nadobúdateľa 3), a parcelou reg. E KN č. 4187/10, vedenou Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 2929, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III (v spoluvlastníctve: Bajbárová Blanka, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{1}{4}$, Lobpreisová Mária, rod. Lobpreisová v pomere $\frac{3}{4}$);

s podmienkami:

- nadobúdateľ 3 uzatvorí s Bratislavským samosprávnym krajom dohodu o urovnaní, predmetom ktorej bude urovanie sporov o vlastnícke právo k časti oplotenia bývalého areálu SOŠ elektrotechnickej na Rybníčnej ulici v Bratislave, a to v rozsahu, v akom časť oplotenia spočíva na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa 3.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis jednotlivých zmlúv.

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A

Dôvodová správa

Na základe Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 18/2018 zo dňa 16. 03. 2018, ktorým došlo k schváleniu majetkovoprávneho vysporiadania nehnuteľností v areáli SOŠ elektrotechnickej na Rybníčnej ul. v Bratislave ako prípadu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „**Uznesenie č. 18/2018**“) uzatvoril Bratislavský samosprávny kraj dňa 12. 06. 2018 zámennú zmluvu a dohodu o urovnaní s fyzickými osobami, pani Natašou Káčerovou a pánom Milanom Jančíkom. Zmluva bola následne doplnená Dodatkom č. 1 zo dňa 28. 06. 2018 a Dodatkom č. 2 zo dňa 30. 07. 2021, pričom zmluva ako celok v znení jej dodatkov nadobudla účinnosť dňa 31. 07. 2018 (ďalej spolu len „**zmluva**“).

Predmetom zmluvy bolo okrem iného vzájomné majetkovoprávne vysporiadanie medzi zmluvnými stranami a urovanie nárokov zo vzájomne vedených súdnych sporov. Na základe zmluvy sa Bratislavský samosprávny kraj stal okrem iného výlučným vlastníkom pozemku na parcele reg. C KN č. 2167/4, vedenej Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III, zapísanej toho času na LV č. 3103. Pani Káčerová a pán Jančík získali okrem iných nehnuteľností do podielového spoluvlastníctva v pomere $\frac{1}{2}$ pozemok na parcele reg. C KN č. 2167/66, vedenej Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, katastrálne územie Vajnory, okres Bratislava III, zapísanej k dnešnému dňu na LV č. 6623.

Pani Káčerová a pán Jančík následne scudzili nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom zmluvy, tretím osobám. Novými vlastníckmi pozemkov a stavieb sa stali:

- spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o., so sídlom Technická 6, 821 04 Bratislava 2, IČO: 35 693 011 – vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam je evidované liste vlastníctva č. 6623;
- spoločnosť SNOTY s.r.o., so sídlom Rybníčná 59, 831 07 Bratislava, IČO: 31 350 604 vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam je evidované liste vlastníctva č. 6723;
- manželia Ľuboš Čierny a Iveta Čierna, rod. Kafčáková - vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam je evidované liste vlastníctva č. 6864.

Podľa čl. 7 ods. 4 zmluvy: „*BSK a osoby s jeho súhlasom majú právo používať výjazd medzi skladmi so súp. č. 10343 a 10344, zapísanými na LV č. 3103 pre k.ú. Vajnory, a teda majú právo vstupu a prejazdu (peši aj motorovými vozidlami) pozdĺž hraníc parc. č. 2167/47 a 2167/52. Účastník č. 2 a/alebo 3 sú oprávnení písomne odvolať právo vstupu a prejazdu cez výjazd, pričom toto právo zaniká uplynutím nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie doručené. Dojednanie podľa čl. 7 ods. 4 tejto Zmluvy nie je vecným právom a nezapisuje sa do katastra nehnuteľností.*“

Oznámením zo dňa 21. 06. 2021, doručeného do podateľne Úradu BSK dňa 22. 06. 2021, bolo zmluvné právo vstupu a prejazdu odvolané ku dňu 31. 07. 2021 z dôvodu prevodu vlastníckych práv predajom nehnuteľností.

Bratislavský samosprávny kraj, ako aj správca dotknutého majetku, bezodkladne kontaktovali nového vlastníka, spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o., Technická 6, 821 04 Bratislava 2, IČO: 35 693 011, ktorý deklaroval záujem ohradiť nadobudnuté nehnuteľnosti pevným oplotením a zrušiť aktuálne existujúcu bránu a výjazd, ktoré doposiaľ využívala SOŠ elektrotechnická na prístup k skladovým priestorom v budove so súp. č. 10343. V priebehu rokovaní zúčastnené strany zistili a deklarovali, že oplotenie ani brána neboli predmetom zmluvy s pani Káčerovou a pánom Jančíkom.

S pohliadnutím na citované ustanovenie zmluvy preto vznikol medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou Mobilita servis, spol. s r.o. spor o vlastnícke právo k oploteniu a bráne. Nakoľko zmluva riešila len právo prechodu a prejazdu v prospech BSK

po hranici susedných pozemkov, považuje BSK svoje vlastnícke právo k existujúcemu oploteniu za nesporné.

V zmysle ustanovenia § 120 a § 121 Občianskeho zákonníka, ako aj z relevantnej judikatúry, za súčasť pozemku sa nepovažujú vedľajšie stavby, medzi ktoré patrí napríklad oplotenie, ktoré po stránke stavebných predpisov predstavuje drobnú stavbu. Nakoľko sa drobné stavby nezapisujú do katastra nehnuteľností, nie je možné s istotou určiť, komu prináleží vlastnícke právo k týmto drobným stavbám.

V zmysle § 121 OZ sa oplotenie považuje za príslušenstvo hlavnej stavby, preto oplotenie hospodársky spolunáleží so stavbou. Základným predpokladom, aby príslušenstvo prešlo spolu s hlavnou vecou na inú osobu, je vyjadrenie vôle účastníkov právneho vzťahu, aj v písomnej forme. Základnou funkciou plotu je ochrana pozemku a hlavnej stavby, čo bolo účelom jeho vybudovania.

BSK je preto toho názoru, že plot a brána mali primárne slúžiť na ochranu školského areálu a hlavnej budovy školy. Zmyslom vybudovania brány bol prístup do tohto areálu a možnosť jeho uzatvorenia. Plot a brána sú ako drobné stavby samostatným predmetom vlastníckeho práva a ak sa malo ich vlastníctvo preniesť na nových vlastníkov nebytových priestorov, malo sa to explicitne uviesť v zmluve. Plot a brána tvorili a tvoria príslušenstvo nehnuteľností spadajúcich do areálu školy. Na rovnaký účel malo slúžiť aj ostatné oplotenie, k úpravám a zmene ktorého doposiaľ nedošlo.

Zároveň je nelogické, aby oplotenie ako samostatný predmet vlastníctva patrilo subjektu, ktorý nemá k nemu zriadený priamy prístup cez susedné parcely.

S ohľadom na skutočnosť, že spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o. mieni vykonať stavebno-technické oddelenie svojho pozemku od areálu školy vybudovaním plotu, bude prejazd cez bránu do areálu znemožnený. Oplotenie presahujúce pozemky parc. č. 2167/4, 2167/53 a 2167/61, t. j. ohraničujúce nehnuteľnosti (pozemky a sklady) ležiace mimo areálu SOŠ elektrotechnickej, tak stratí svoj význam vo vzťahu k budove školy.

Zúčastnené strany preto dospeli k dojednaniu, podľa ktorého spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o. vykoná stavebno technické úpravy existujúcej brány a plotu tak, aby bol umožnený priamy prístup do skladových priestorov v areáli školy pod súp. č. 10343. Existujúca brána bude presunutá tak, aby nepresahovala parc. č. 2167/4, a aby bol umožnený plynulý prejazd do areálu. Zároveň spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o. vybuduje osobitnú bránu a oplotenie na parc. č. 2167/64, a trvalé oplotenie parc. č. 2167/64, 3167/52 a 2167/66 v časti hraničiacej s areálom školy, ktoré sú v jej výlučnom vlastníctve.

S ohľadom na možné zhodnotenie majetku, ku ktorému dôjde vybudovaním osobitného prístupu, dojednali sa zúčastnené strany riadnom odovzdaní do vlastníctva a užívania BSK nového vybudovaného vstupu, prípadne aj spojenej časti oplotenia. Za účelom vykonania stavebných úprav a súvisiacich administratívnych krokov sa zúčastnené strany dohodli, že spoločnosť Mobilita servis, spol. s r.o. zabezpečí tieto procesy tak v mene svojom, ako aj v mene BSK.

S ohľadom na uvedené skutočnosti považuje BSK za nutné vysporiadať časť oplotenia a existujúcich brán, vlastnícke právo ku ktorým prináleží BSK. S prihliadnutím na skutočnosť, že oplotenie kontinuálne ohradzuje stavby ďalších vlastníkov, má BSK za to, že tieto majú byť vysporiadané obdobným spôsobom. Nakoľko využívaním ostatných vjazdov (brán) a ich prípadnými úpravami nie sú dotknuté práva a právom chránené záujmy BSK, nebolo zriadené právo prechodu ani prejazdu cez pozemky ostatných vlastníkov, pričom areál školy bude novým oplotením definitívne ohradený od ostatných nehnuteľností, je vhodné zabezpečiť vysporiadanie vlastníctva oplotenia obdobným spôsobom.

Zostatková hodnota predmetného oplotenia je podľa aktuálnej účtovnej evidencie v hodnote 0,00 EUR. Ďalšia správa a údržba oplotenia presahujúceho areál školy je ne hospodárna.

Nakoľko BSK považuje za preukázanú skutočnosť, že sa jedná o verejný záujem predkladáme predmetný návrh ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov, prevod nehnuteľného majetku je navrhovaný v zmysle čl. 10 v nadväznosti na čl. 7 schválených Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z., kde v prípadoch osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) tohto zákona sa rozumejú najmä okolnosti, kedy je uprednostnený verejný záujem samosprávneho kraja. V týchto prípadoch rozhoduje o prevode majetku Zastupiteľstvo samosprávneho kraja trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Hlavným dôvodom majetkového vysporiadania predmetných nehnuteľností vo vlastníctve BSK je zrušenie práva vstupu a prejazdu do areálu školy cez pozemku/ov, ktoré sú aktuálne vo vlastníctve nového vlastníka. Základom majetkového vysporiadania je vytvorenie nového prístupu (brány) do areálu školy, predovšetkým k skladovým priestorom v správe školy.

Oplotením susediacich pozemkov sa dosiahne účelné usporiadanie a zvýšenie miery ochrany nehnuteľného majetku Bratislavského samosprávneho kraja. Takýto postup a dojednanie je účelný výlučne s vlastníkom/mi susediacich pozemkov.

Vo vzťahu k ostatným vlastníkom bude zjednotený stav právny so stavom skutkovým, podľa ktorého je evidentné, že oplotenie slúži predovšetkým na ochranu ostatných skladových a kancelárskych objektov.

Vzhľadom na vek a opotrebenie drobných stavieb a technických častí brány a plota vo vzťahu k hodnote vybudovania nového prístupu BSK hodnotu týchto stavieb osobitne neurčuje.

Zámer vysporiadať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu zastupiteľstvom územného celku na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

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

Prílohou materiálu sú:

- listy vlastníctva (podľa textu)
- kópia katastrálnej mapy
- zámenná zmluva a dohoda o urovnaní v znení jej dodatkov
- fotografická dokumentácia
- oznámenie o odvolaní práva