



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 05.03.2019  
dňa 12.03.2019

**N Á V R H**  
**na predaj spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore – garáži**  
**v bytovom dome na ulici Fraňa Kráľa 21**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Ján Lazar  
prednosta miestneho úradu

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava-Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

**Zodpovedný:**

Ing. Andrea Becko  
vedúca oddelenia majetkového

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

Ing. Andrej Ferko  
referát majetkový,  
Mgr. Michaela Malinová  
vedúca referátu majetkového

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku z mapy
- predchádzajúci súhlas primátora
- žiadosť o kúpu

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

schvaľuje

v súlade s § 9a ods. 8 c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 140 zákona č. 40/1964 Zb. (občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, *prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 596/1000 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto*

- k nebytovému priestoru č. 2-12, garáž, výmera 19,10 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu **Fraňa Kráľa 21** v Bratislave, súpisné číslo 979, na ulici Fraňa Kráľa, číslo vchodu 21, postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3681/2, k.ú. Staré Mesto,
- k predmetnému nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu,
- k predmetnému nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemkoch na katastrálnej mape evidovaných ako parcela registra „C“, a to konkrétne:
  - parc.č. 3681/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 323 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 3681/4, druh pozemku: záhrada o výmere 243 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 3681/13, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 3681/14, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m<sup>2</sup>,

ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Staré Mesto, BA-m.č. Staré Mesto, okres: Bratislava I, evidované na liste vlastníctva č. 3022 a 4540, Okresným úradom Bratislava I, Katastrálny odbor,

do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Michala Nováka a Mgr. Milice Novákovej, rod. Urbánikovej, obaja bytom: Fraňa Kráľa 21, 811 05 Bratislava za cenu 14 150,- Eur s podmienkou:

- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,
- v prípade, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy kupujúcim do 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti, stratí toto uznesenie platnosť.

## Dôvodová správa

Predmetom prevodu vlastníctva je nebytový priestor č. 2-12 – garáž o výmere 19,10 m<sup>2</sup> (ďalej len „garáž“) nachádzajúci sa v bytovom dome Fraňa Kráľa 21 v Bratislave, súpisné číslo 979, na ulici Fraňa Kráľa, číslo vchodu 21 (ďalej len „bytový dom“), vedený v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3022.

Predmetná garáž je v podielovom spoluvlastníctve žiadateľa o kúpu a jeho súčasného užívateľa so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 404/1000 a hlavného mesta SR Bratislavy-správa mestská časť Bratislava-Staré Mesto so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 596/1000. Bytový dom je postavený na pozemku parc. č. 3681/2, k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 4540, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 323 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“).

Žiadateľ si podal písomnú žiadosť o nájom/kúpu, ktorá bola doručená na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „miestny úrad“) dňa 29.03.2017 s jej doplnením dňa 06.09.2018.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto na svojom zasadnutí konanom dňa 23.10.2018 schválilo uznesením č. 145/2018 *dohodu spoluvlastníkov o užívaní predmetného nebytového priestoru* v súlade s ustanovením § 137 a § 139 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na dobu neurčitú.

Daným spôsobom sa upravilo užívanie spoločnej veci spoluvlastníkov za primeranú náhradu aspoň do času príp. riešenia prevodu spoluvlastníckeho podielu hl. mesta SR Bratislava k nehnuteľnosti v prospech jeho druhého spoluvlastníka.

V zmysle vyššie uvedeného, mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) uzatvorila so žiadateľom Dohodu o užívaní spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 28.11.2018, ktorej predmetom je nebytový priestor - garáž. Dohoda o užívaní spoločnej nehnuteľnosti je uzavretá na dobu neurčitú, odplata za užívanie je stanovená na 70,00 Eur/mesiac.

Spoluvlastník predmetnej garáže, napriek dočasnej úprave vzájomných práv pri užívaní spoločnej veci si uplatňuje svoje zákonné predkupné práva a žiada o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu.

Podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka *„Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“*

Návrh na predaj pozemku bol predložený na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 19.02.2019 pod bodom č.2, pričom po rozprave poslancov bol stiahnutý z dôvodu nejednoznačného postoja k navrhovanej cene.

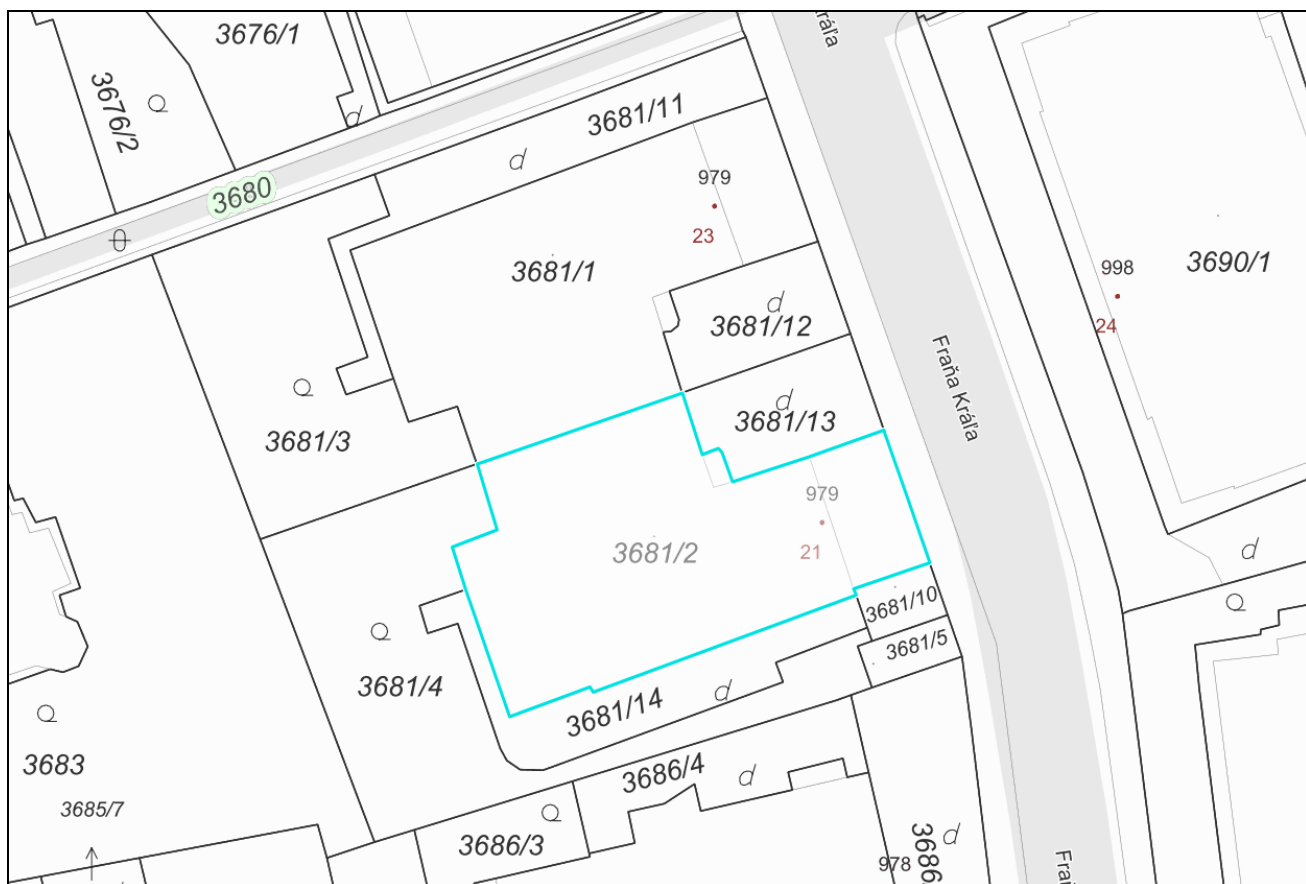
Na určenie všeobecnej hodnoty predávaného nebytového priestoru vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na príslušných pozemkoch bol vypracovaný znalecký posudok č. 80/2018 zo dňa 15.10.2018 spoločnosťou FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava. Všeobecná hodnota nebytového priestoru bola stanovená na sumu 16 364,83 Eur, z toho spoluvlastnícky podiel Hl. mesta SR Bratislavy na nebytovom priestore je 9 753,44 Eur.

Jednotková hodnota pozemku bola stanovená na sumu 513,83 Eur/m<sup>2</sup>, t.j. všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta SR Bratislavy na príslušných pozemkoch je 4 391,52 Eur.

**Spolu všeobecná hodnota** spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 596/1000 na nebytovom priestore a na pozemkoch je **14 144,96 Eur** (zaokrúhlene **14 150,- Eur**).

Primátor hl. mesta SR Bratislavy udelil dňa 28.11.2018 súhlas k prevodu vlastníctva podielu 596/1000 na garáži a predmetných štyroch pozemkoch v súlade s Čl. 80 ods. 5 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy za cenu nie nižšiu ako 14 150,- EUR.

Voči kupujúcemu neeviduje mestská časť žiadnu pohľadávku.



predmetná garáž



JUDr. Ivo Nesrovnal  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

RE 236 441 09

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	07-12-2018
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	32806 / 1888
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

Bratislava  
28. novembra 2018  
Č.j. : MAGS-SSN-57157/18- 447534

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. 119/47657/2018/MAJ/Fea, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru a príslúchajúceho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, udeľujem

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru č. 2-12, suterén, o výmere podlahovej plochy 19,10 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v bytovom dome Fraňa Kráľa č. 21 súpisné číslo 979 v Bratislave, na ulici Fraňa Kráľa, číslo vchodu 21, postavenom na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3681/2, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3022 a 4540 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu vo veľkosti 596/1000 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 3681/2, o výmere 323 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“ parcela č. 3681/4, o výmere 243 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, parcela registra „C“ parcela č. 3681/13, o výmere 66 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“ parcela č. 3681/14, o výmere 84 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o veľkosti 596/1000 v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres

Bratislava I, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3022 a 4540 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto. Súhlas na prevod udeľujem v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v súlade s § 9a ods. 8 c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a § 140 zákona č. 40/1964 Zb. (občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov do bezpodielového spoluvlastníctva manželov:

Ing. Michal Novák  
a manželka Mgr. Milica Nováková  
trvale bytom: Fraňa Kráľa č. 21  
811 05 Bratislava

za cenu minimálne 14.150 Eur.

Predmetné nehnuteľností sú v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a žiadateľa o kúpu.

Súhlas udeľujem do 31.10.2019 s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislavy v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy ( ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcim,

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážený pán  
Mgr. Radoslav Števčík  
starosta mestskej časti  
Bratislava – Staré Mesto

Ing. Michal Novák Fraňa Kráľ'a 21,811 05 Bratislava,

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	06-09-2018
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	38694
SPISU:	
POLOHY:	VYBAVUJE:

Vážená pani

**Mgr. Michaela Malinová**  
**vedúca referátu majetkového**

Miestny úrad Bratislava- Staré mesto  
Vajanského nábrežie 3  
814 21 Bratislava

V Bratislave, dňa 4.septembra.2018

**Vec: Doplnenie žiadosti o prenájom a kúpu spoluvlastníckeho podielu garáže a kúpu pozemku pod garážou**

Miestnemu úradu – Staré mesto zverilo Hlavné mesto SR Bratislava, ako väčšinový spoluvlastník v podiele 596/1000, podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, do správy nebytový priestor č. 2–12-garáž o výmere 19,10m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu v Bratislave, na ulici Fraňa Kráľ'a 21, vchod Fraňa Kráľ'a č. 21, súpisné č. 979, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 3681/2 (ďalej len „**Bytový dom**“). Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 3022, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom (ďalej len „**Garáž**“). Bytový dom aj Garáž sú postavené na pozemku parc. reg. „C“ č. 3681/2, zapísanom na LV č. 4540 pre katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „**Pozemok**“).

Ako výlučný vlastník bytu č. 6 na 1. p Bytového domu a vlastník viac ako 40%-ného podielu na Pozemku, si týmto dovoľujem doplniť žiadosť z roku 2017 a oboznámiť Vás so skutočnosťou, že som sa stal spoluvlastníkom Garáže, kúpou podielu Garáže od pána a pani Rival.

V tejto súvislosti si dovoľujem ako spoluvlastník Pozemku a Garáže upozorniť na existenciu môjho zákonného práva na využívanie veci.

V tejto súvislosti si dovoľujem ako spoluvlastník Pozemku a Garáže upozorniť na existenciu môjho zákonného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu mestskej časti Staré Mesto na Pozemku pod garážou a ako aj podielu na Garáži samotnej.

Ako vlastník bytu v Bytovom dome by som Garáž nutne potreboval užívať za účelom parkovania motorového vozidla, ktoré každodenne používam, najmä na prevoz mojej manželky a našich troch maloletých detí (6, 4 a 1 ročné) do zdravotníckych a predškolských zariadení.

Na základe vyššie uvedeného skutkového a právneho stavu si dovoľujem požiadať m.č. Bratislava – Staré mesto, disponujúceho kľúčmi a teda prístupom do Garáže o možnosť nahliadnutia do priestorov Garáže a obhliadku stavu Garáže a jej vybavenia.

Verím, že pri súčasnom probléme s nedostatkom parkovacích miest v Bratislave a záujme zamestnancov Miestneho úradu Bratislava – Staré mesto o účelné a efektívne spravovanie nehnuteľností zverených Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, umožníte mi využívanie priestorov Garáže. Vítam osobné stretnutie, prípadne stretnutie na mieste, za účelom bližšieho objasnenia veci a efektívneho vyriešenia mojej žiadosti.

S pozdravom

Ing. Michal Novák