

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **27. 09. 2018**

Informácia o plnení opatrení vyplývajúcich z kontroly mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislava č. 19/2017

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu
v. z. Ing. Radoslav Kasander, v. r.
riaditeľ sekcie financií

Materiál obsahuje:

1. Informáciu o plnení opatrení vyplývajúcich z kontroly mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislava č. 19/2017

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Palušová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Ing. Jana Korčáková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Ing. Kristína Kubričanová, v. r.
oddelenie geodetických činností

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

Ing. Juraj Celler
vedúci oddelenia majetkových vzťahov
v. z. Mgr. Soňa Beláková, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Informácia

V zmysle správy č. 19/2017 o výsledkoch kontrol vykonaných Útvorom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 08.11.2017 za Sekciu správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy predkladáme informáciu o plnení opatrení k Správe č. 19/2017 o výsledkoch kontrol vykonaných Útvorom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy.

1. Na základe predloženého materiálu zabezpečiť, aby hlavné mesto vypracovalo zoznam pozemkov vo vlastníctve mesta, ktoré využívajú právnické a fyzické osoby.

Vyjadrenie riaditeľa magistrátu:

K Návrhu správy č. 19/2017 predložil dňa 16. 04. 2018 riaditeľ magistrátu listom č. 250155/2018 námietku, v ktorej namieta termín plnenia opatrenia č. 1, ktorý nie je možné dodržať.

Nakoľko niektoré činnosti v rámci opatrenia nie je možné zrealizovať v termíne do 30. 04. 2019, v zložitejších prípadoch bude kontrolou stanovený termín považovaný ako kontrolný termín postupu prác.

Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov v spolupráci s oddelením geodetických činností:

V roku 2013 oddelenie geodetických činností zabezpečilo vypracovanie podkladov (snímku z katastrálnej mapy, širšiu situáciu, LV, tabuľku rozsahu užívania) pre realizáciu výziev adresovaných právnickým osobám a fyzickým osobám, ktoré užívali pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Následne na základe majetkovoprávneho preverenia vypracovalo oddelenie geodetických činností výzvy na úhradu bezdôvodného obohatenia a tieto zaslalo jednotlivým užívateľom pozemkov. Vzorovú výzvu spracovalo a zároveň poskytlo súčinnosť oddelenie majetkových vzťahov.

Oddelenie geodetických činností od roku 2013 popri vykonávaní činností vyplývajúcich z náplne práce oddelenia, priebežne kontroluje aj užívanie pozemkov, pričom pozemky užívané bez zmluvy eviduje do zoznamu a písomne aj s podkladmi odstupuje oddeleniu majetkových vzťahov na ďalšie riešenie. Oddelenie geodetických činností v súčasnosti nemá k dispozícii technológiu, technické zariadenia a ani dostatočné kapacity pracovníkov, ktorými by dokázali hromadne preveriť všetky pozemky hlavného mesta SR Bratislava v stanovenom termíne a vypracovať zoznam pozemkov užívaných cudzími osobami do 31.12.2018. Väčšina neoprávnených užívaní nie je identifikovateľná tzv. od stola. Ortofotomapy nemajú také rozlíšenie, aby boli viditeľné aj oplotenia, častokrát stromy zakrývajú pozemky, zo street view obyčajne nie sú jasné vlastnícke hranice pozemkov a zvyčajne nie je jednoznačne identifikovateľný ani užívateľ. V súčasných podmienkach takmer každé neoprávnené užívanie pozemku treba obhliadnuť v teréne, geodeticky zamerať s požadovanou presnosťou, zakresliť, jednoznačne identifikovať užívateľa a vypracovať majetkovoprávnu informáciu.

Oddelenie geodetických činností sa vie zaviazat', že primárne t. z. v termíne do 31.12.2018, preverí všetky cudzie stavby evidované v katastri nehnuteľností na LV hlavného mesta SR Bratislava. Pozemky hlavného mesta SR Bratislava s evidovanými cudzími stavbami, pri ktorých sa zistí, že sú užívané bez zmluvy spíše do príslušného zoznamu a aj s podkladmi bezodkladne odstúpi oddeleniu majetkových vzťahov na ďalšie riešenie.

V prípade ostatných pozemkov hlavného mesta SR Bratislava, bez evidovanej cudzej stavby v katastri nehnuteľností, bude postupovať tak ako doteraz, t. z. zisťovanie bude uskutočňovať priebežne.

2. Zabezpečiť vypracovanie systému (postupu) tak, aby od okamihu zistenia užívania pozemku, mesto zabezpečilo zákonným spôsobom spracovanie úhrad bezdôvodného obohatenia z predmetu nehnuteľnosti.

Primárne vyriešiť vzťah s našou BVS, a.s.

Hlavné mesto SR Bratislava eviduje v súčasnosti dlh voči spoločnosti BVS, a.s., za bezdôvodné užívanie pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, pričom v roku 2016 bol na sekciu právnych činností zaslaný spis, ktorým bola pohľadávka voči BVS, a.s. odstúpená na sekciu právnych činností za účelom vymáhania pohľadávky. Pohľadávka dodnes nebola vymáhaná súdnou cestou. Dôvody, pre ktoré žaloba nebola podaná nám nie sú známe. Do dnešného dňa nebola oddeleniu majetkových vzťahov daná spätná informácia o dôvodoch, pre ktoré žaloba na vymáhanie nebola na príslušnom súde podaná, napriek tomu, že zo strany oddelenia majetkových vzťahov bola táto vec urgovaná mailom zo dňa 17. 10. 2017 a mailom zo dňa 11. 04. 2018.

V IS NORIS sa od 1.1.2018 nerealizujú predpisy úhrad platieb a tiež sa nezasielajú mesačné faktúry dlžníkovi z dôvodu, že oddelenie majetkových vzťahov nebolo sekciou právnych činností, oddelenie legislatívno-právne usmernené, či je potrebné naďalej pokračovať v predpisovaní bezdôvodného obohatenia, nakoľko dlh neustále rastie, oddelenie majetkových vzťahov nemá informácie o tom ako sa s pohľadávkou bude nakladať (či časť premlčanej pohľadávky evidovanej od roku 2013 bude v účtovnom stave odpísaná) a zvyšok pohľadávky (nepremlčanej) bude sekciou právnych činností, oddelením legislatívno-právnym súdne vymáhaná priebežne, podľa stavu pohľadávok a teda v konečnom dôsledku, či vzhľadom na nevymáhanie tejto pohľadávky, ju má oddelenie majetkových vzťahov v súlade s platnou právnou úpravou naďalej predpisovať v IS NORIS. Stanovisko, resp. návrh na riešenie pohľadávky voči BVS, a.s. nebolo doposiaľ predložené oddeleniu majetkových vzťahov.

Dňa 14. 05. 2018 bola oslovená sekcia financií, oddelenie účtovníctva a pohľadávok o vyčíslenie aktuálneho stavu pohľadávky hlavného mesta SR Bratislava voči BVS, a.s. za užívanie pozemkov bez právneho titulu – BO z dôvodu nefunkčnosti šablóny v IS NORIS.

Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:

Oddelenie nájmov majetku po doručení žiadostí o nájom pozemkov, v prípade užívania pozemkov pod stavbami garáží aj z vlastnej iniciatívy, vyzýva užívateľov na úhradu za užívanie pozemkov bez zmluvného vzťahu, a to za obdobie dvoch rokov spätne, prípadne od nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbám garáží, stánkom, iným stavbám a pod.

V prípade užívania pozemkov pod stavbami garáží oddelenie nájmov majetku po schválení nájmu pozemkov v pravidelnej porade primátora zároveň zasiela užívateľom/majiteľom garáží návrh nájomnej zmluvy.

V prípade, ak dôjde k zmene vlastníckeho práva k stavbe a nájomná zmluva nebola uzatvorená, t. z. že išlo o užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu, ukončí sa predpis za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu a nový vlastník je vyzvaný na úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu.

V prípade, ak bola uzatvorená nájomná zmluva, dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy výpoveďou. Po uplynutí výpovednej doby je vyzvaný nový vlastník na úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu a je mu zároveň zaslaný aj návrh nájomnej zmluvy.

Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov:

Oddelenie majetkových vzťahov po doručení žiadosti vykonáva súčasne viacero úkonov (vyžiada vypracovanie majetkovoprávnej informácie od oddelenia geodetických činností, v prípade potreby alebo nejasností vykoná miestnu obhliadku, osloví žiadateľa na doplnenie žiadosti o súčasné využitie pozemku a pod.), ktorými zabezpečuje zistenie právneho a skutkového stavu pozemkov, ktoré sú predmetom jednotlivých žiadostí, pričom v prípade, ak

po ich vykonaní zistí, že sa jedná o predmet, ktorý je užívaný bez právneho titulu vypracuje príslušný pracovník výzvu na úhradu bezdôvodného plnenia za užívanie pozemku, ktorá je následne zaevidovaná do systému IS NORIS a v písomnej forme zaslaná žiadateľovi.

Od doručenia výzvy žiadateľovi a uplynutia maximálne 60 dní oddelenie majetkových vzťahov zabezpečuje informáciu o stave úhrady bezdôvodného obohatenia žiadateľom a zisťuje, či žiadateľ zaplatil sumu za bezdôvodné obohatenie, pričom v prípade:

- ak uhradil sumu za bezdôvodné obohatenie, požiada oddelenie majetkových vzťahov o stanoviská odborné útvary Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava, o stanovisko starostu príslušnej mestskej časti a zabezpečí podklady k vypracovaniu materiálu na predloženie do schvaľovacích a poradných orgánov hlavného mesta SR Bratislava, pričom počas celého procesu prípravy podkladov priebežne kontroluje, či žiadateľ naďalej uhrádza predpísované bezdôvodné obohatenie,
- ak neuhradil sumu za bezdôvodné obohatenie ani následné predpísované úhrady, celý spisový materiál je bezodkladne odstúpený na sekciu právnych činností na ďalšie vymáhanie.

Vzniknutá a evidovaná pohľadávka za bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemku by mala byť zo strany sekcie právnych činností aktualizovaná podľa dĺžky súdneho konania, ktoré bude v správe sekcií právnych činností. Na základe uvedeného navrhujeme, z dôvodu hospodárnosti, aby sekcia právnych činností, oddelenie legislatívno-právne, ktoré koná v príslušnej veci vymáhania pohľadávky, bez vyzvania odsledovala jej ďalšie narastanie z dôvodu neplatenia a podľa toho priebežne podávala žalobné návrhy na vymáhanie pohľadávok a to i z dôvodu, že v tomto štádiu vymáhania pohľadávok je sekcia právnych činností jedinou sekciou, ktorá ma prehľad, ktoré obdobie bolo už na súde žalované a ktoré obdobie ešte na súde žalované nebolo. *Pozn.: V tomto smere je žiadúce a nevyhnutné upraviť čl. 2 – Nedaňové pohľadávky Rozhodnutia primátora č. 15/2017, ktorým sa vydáva Smernica č. 6 - O riadení pohľadávok a o tvorbe, použití a rozpustení opravných položiek k pohľadávkam v podmienkach hlavného mesta SR Bratislavy.*

3. V prípade nájomných zmlúv uzatvorených na dobu určitú, u ktorých sa predpokladá ukončenie nájmu do 1/2 roka, zamestnanci ONM oslovia nájomníkov, či budú mať záujem o predĺženie doby nájmu alebo nájom ukončia.

Vyjadrenie oddelenia nájmov majetku:

V uplynulom období – od prijatia opatrenia kontrolóra v Správe č. 19/2017 - boli oslovení minimálne traja nájomcovia, ktorí mali s hlavným mestom uzatvorené nájomné zmluvy na dobu určitú a u ktorých sa predpokladalo ukončenie nájmu do 1/2 roka, či majú záujem o predĺženie doby nájmu alebo nájom ukončia.

V dvoch prípadoch nájomcovia reagovali s tým, že nemajú záujem o predĺženie doby nájmu/uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Nájomcovia požiadali o predaj pozemkov – rieši oddelenie majetkových vzťahov.

V jednom prípade je pripravený návrh na schválenie usporiadania dotknutého pozemku ako prípad hodný osobitného zreteľa na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy konaného dňa 27. 09. 2018.

4. Zabezpečiť v zápise do katastra nehnuteľností (na LV) pri pozemkoch zverených do správy mestskej časti doplnenie o údaj správcu nehnuteľností.

Vyjadrenie oddelenia majetkových vzťahov v spolupráci s oddelením geodetických činností:

Pôvodné protokoly o zverení pozemkov do správy (z 90-tych rokov) boli všetky zapísané v katastri nehnuteľností, avšak spôsobom, ktorý sa neskôr ukázal ako nesprávny. Vlastník pozemkov a správca bol uvedený v jednom riadku za sebou - oddelený pomlčkou (napr. k. ú. Staré Mesto, LV č. 10, vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská časť Staré Mesto). Takýmto spôsobom katastrálny odbor evidoval správcov hlavného mesta v každom

katastrálnom území. Zápis dvoch právnych subjektov vedľa seba oddelených pomlčkou sa ukázal byť neprijateľný a preto tento spôsob evidovania správy bol v roku 2006 katastrálnym odborom zrušený a nahradený novým. Transformáciou tzv. pomlčkových zápisov pôvodne evidovaní správcovia pozemkov boli z LV odstránení, zrejme z dôvodu, že neobsahovali a nespĺňali všetky povinné atribúty uvádzané v súčasných zápisoch na LV.

Za obdobie od spisania protokolov do súčasnosti pozemky uvedené v protokoloch prešli mnohými zmenami, geometrickými plánmi boli poodčleňované nové pozemky, resp. boli scelené, zmenili sa ich výmery a vznikli nové parcelné čísla. Z týchto dôvodov tieto protokoly v súčasnosti nie sú zapisateľné v katastri nehnuteľností, pretože nekorešpondujú s aktuálnym stavom katastra nehnuteľností, aj keď predmet zverenia je jasný a identifikovateľný. T. z. že je možné sa nimi riadiť, vieme identifikovať predmet zverenia, ale nevieme zabezpečiť ich zápis v katastri nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že nie vinou hlavného mesta nie sú protokoly o zverení pozemkov v súčasnosti zapísané v katastri nehnuteľností.

Oddelenie geodetických činností sa vie zaviazat', že v termíne do 31.12.2018 skontroluje všetky protokoly o zverení, pričom pri tých u ktorých sa preukáže, že nie sú zapísané na LV a zároveň predmet zverenia súhlasí s aktuálnym stavom katastra nehnuteľností, neodkladne zabezpečí ich zápis do katastra nehnuteľností.

5. Oznámiť všetkým užívateľom pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta, ktorí chcú ukončiť nájomný vzťah na základe inštitútu dohody o ukončení, že mesto trvá na ukončení zmluvného vzťahu inštitútom podľa § 677 Občianskeho zákonníka – ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou. Výpovedná lehota je 3 mesačná. Do nových nájomných zmlúv inštitút dohody o jej ukončení nepoužívať.

Vyjadrenie oddelenia nájomov majetku:

Hlavné mesto SR Bratislava ukončuje od prijatia opatrenia kontrolóra uvedeného v Správe č. 19/2017 nájomné zmluvy výpoveďou. Pri uzatváraní nových nájomných zmlúv je vypustené zo zmluvy ustanovenie o možnosti ukončenia nájomnej zmluvy dohodou. Výpovedná doba je trojmesačná.

Poznámka: Problém pri ukončení nájomných zmlúv výpoveďou spočíva v tom, že pôvodný vlastník stavby je povinný uhrádzať nájomné aj po zániku svojho vlastníckeho práva k stavbe, teda počas výpovednej trojmesačnej doby. Novému vlastníkovi je možné predpísať úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu až po uplynutí výpovednej doby pôvodného vlastníka. Úhradu za užívanie od nového vlastníka nie je možné žiadať od termínu, kedy nový vlastník nadobudol vlastníctvo stavby - došlo by k duplicitnej úhrade za užívanie pozemku.