

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 21.11.2013

Informácia
o stave predaja pozemkov pod garážovými stavbami na Hanulovej ulici – objekty A až F
k 14.10.2013

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v.r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Mária Pohrebovičová, v.r.
Beáta Orthová, v.r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu
3. Výpis z komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta zo dňa 06. 11. 2013

kód uzn. 5.2.
5.2.3

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

informáciu o stave predaja pozemkov pod garážovými stavbami na Hanulovej ulici – objekty A až F k 14.10.2013

B. poveruje

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

pokračovať v predaji pozemkov pod garážovými stavbami v zmysle podmienok schválených uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 891/2012 zo dňa 22.11.2012 a za cenu vo výške 114,97 €/m², v zmysle znaleckého posudku č. 52/2012 zo dňa 31.5.2012 vypracovaného znalcom Ing. Petrom Kapustom.

Informácia

Dňa 26.9.2013 bola poslancom [REDAKOVANÉ] podaná ústna interpelácia k odpredaju pozemkov pod garážami na Hanulovej ulici. V zmysle tejto interpelácie bola pripravená informácia o stave odpredaja týchto pozemkov, ktorá je aktualizovaná k 14.10.2013.

Prehľad prevodov pozemkov pod garážovými stavbami Hanulova objekt A až F k 14.10.2013

Objekt	Celkový počet garáží	Celkový počet žiadateľov o odkup	Z celkového počtu žiadateľov o odkup				Počet žiadostí o prehodnotenie bez podania žiadosti o odkup
			zatiaľ nevybavené	podpísali zmluvy o prevode*	zmluvy podané do katastra**	počet žiadostí o prehodnotenie	
A	28	25	15	0	10	3	1
B	16	15	7	0	8	3	0
C	28	22	7	0	15	3	1
D	14	13	8	1	4	1	0
E	14	11	4	1	6	1	0
F	14	9	5	0	4	2	0
SPOLU	114	95	46	2	47	13	2

* podpísali kúpnu zmluvu s cenou stanovenou ZP

** podpísali kúpnu zmluvu s cenou stanovenou ZP a aj kúpnu cenu uhradili

	Kúpna cena 114,97 €/m ²	Návrh vlastníkov 82,00 €/m ²
% podiel uzatvorených zmlúv z celkového počtu žiadostí	51,58%	
% podiel uzatvorených zmlúv z celkového počtu garáží	42,98%	
% podiel žiadostí o prehodnotenie z celkového počtu žiadostí o odkup		14%
% podiel žiadostí o prehodnotenie z celkového počtu garáží		13%

Z horeuvedenej tabuľky vyplýva, že k 14.10.2013 požiadalo a akceptovalo mestom stanovené podmienky predaja týchto pozemkov za cenu 114,97 €/m² určenú v ZP č. 52/2012 : 49 majiteľov predmetných garáží, čo predstavuje 51,58% z celkového počtu žiadostí o odkúpenie a 42,98% z celkového počtu garáží.

V 47 prípadoch žiadatelia už uhradili kúpnu cenu a bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Podľa informácií, ktoré máme k dispozícii, len 13 žiadateľov, ktorí podali žiadosť o odkúpenie nesúhlasí s mestom stanovenými podmienkami predaja pozemkov a žiadajú o prehodnotenie ceny pozemkov a navrhujú kompromisnú cenu vo výške 82,00 €/m². Tento počet predstavuje v pomerovom ukazovateli len 13% z celkového počtu podaných žiadostí.

V celkovom finančnom vyjadrení to znamená, že rozdiel medzi cenou podľa ZP a požadovanou cenou vlastníkov činí na jednej garáži navýšenie predajnej ceny o cca. 626,40 eur (114,97 eur – 82 eur = 32,97 eur/m² * priemerná výmera garáže 19m² = 626,40 eur/garáž).

S prihliadnutím na vyššie uvedené možno konštatovať existenciu značného nepomeru medzi žiadateľmi, ktorí podmienky zmluvy akceptovali a žiadateľmi, ktorí majú výhrady (51,58% vs. 14%). Uvedený pomer je podľa nášho názoru dostatočným dôkazom toho, že zvolený postup hlavného mesta je korektný a preto nie je relevantný dôvod na zastavenie prevodov.

Považujeme za potrebné upozorniť, že vlastníci garáží nemajú povinnosť, ale len právo si pozemky pod garážami odkúpiť a rovnako neexistuje povinnosť mesta pozemky predať. Ďalej musíme konštatovať, že mesto ukončilo k 31.5.2004 Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0533-99-00 uzatvorenú medzi Hlavným mestom SR Bratislava a [REDAKOVANÉ] z dôvodu zmeny vlastníckeho práva ku garážam umiestnených na predmete nájmu. Táto nájomná zmluva ďalej stanovovala v Čl. 5 nájomcovi povinnosť, aby pod hrozbou pokuty vo výške 100 000,- Sk za každý prenajatý pozemok zabezpečil, že po prevode garáží na pozemkoch **požadujú** ich vlastníci prenajímateľa o prevod pozemkov. Chceme opätovne zdôrazniť, že toto ustanovenie nezakladá záväzok hlavného mesta garáže odpredať, dokonca ani povinnosť (oprávnenie) vlastníkov garáží predmetné pozemky odkúpiť. Zakladá výlučne povinnosť [REDAKOVANÉ] zabezpečiť, aby o prevod bolo požiadané. Povinnosti zo zmluvy (vrátane sankcií za nedodržanie vyššie uvedenej povinnosti) nebolo možné bez súhlasu hlavného mesta preniesť na vlastníkov garáží a preto i v prípade, že by si vlastníci garáží povinnosť žiadosti o prevod pozemkov nepodali, nie je možné si voči nim uplatňovať z tohto titulu žiadne sankcie. Od 1.6.2004 majitelia týchto garáží **bezodplatne užívajú pozemky**.

Výška úhrady za užívanie pozemku: 9 Eur/m2/rok - stanovená podľa „Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno“ (tabuľka č. 100, položka 17), ročné nájomné pri priemernej výmere 19 m2 na jednu garáž predstavuje sumu vo výške 171 Eur/rok t.j. za 2 roky bezodhodného obohatenia činí sumu vo výške cca. 342 Eur/garáž.

Hlavné mesto si uvedomuje kapacitný problém so spracovaním všetkých žiadostí (nedôvodne označovaný ako procesné prieťahy), ktorý mu neumožňuje podané žiadosti riešiť priebežne.

Postup pri prevodoch pozemkov upravilo uznesenie MsZ č. 147/2003 v zmysle ktorého je potrebné (v súlade s platnými právnymi predpismi) prednostne vybavovať žiadosti tie o odkúpenie pozemkov, kde existuje zákonná povinnosť na strane obce, teda pozemky pod bytovými domami. K odpredaju pozemkov pod nebytovými priestormi či garážami, na ktorý neexistuje právny nárok, možno logicky pristúpiť až po saturovaní zákonných požiadaviek. Z týchto dôvodov noví majitelia garáží dosiaľ neboli vyzývaní k uzavretiu nájomných, ani kúpnych zmlúv.

Vezmúc do úvahy vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že vlastníci garáží neboli zo strany hlavného mesta na svojich právach žiadnym spôsobom ukrátení a nevznikla im ani žiadna finančná ujma. Tento stav však nie je možné dlhšie tolerovať a preto tí z vlastníkov garáží, ktorí podmienky hlavného mesta nebudú akceptovať, by mali byť vyzvaní na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorá upraví vzťah k pozemku. Tento postup možno považovať za postup *lege artis*, ktorý jednak upraví súčasný – nevyhovujúci stav, keď sa nezazmluvnení vlastníci garáží bezdôvodne obohacujú na úkor hlavného mesta, a súčasne bude nediskriminačný voči tým vlastníkom garáží (väčšine), ktorí kúpnu zmluvu už podpísali. Nie je obhájiteľné, aby jednotliví vlastníci garáží mali natoľko rozdielne zmluvné podmienky.

Návrh riešenia:

Odporúčame pokračovať v odpredaji pozemkov pod garážami z dôvodu, že z celkového počtu 95 žiadostí o odkúpenie, len 13 žiadateľov namieta a nesúhlasí s mestom nastavenými podmienkami predaja

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta
MsZ konaného dňa 06.11.2013

K bodu č. 22

Informácia o stave predaja pozemkov pod garážovými stavbami na Hanulovej ulici – objekty A až F k 14.10.2013

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **berie na vedomie** informáciu o stave predaja pozemkov pod garážovými stavbami na Hanulovej ulici – objekty A až F k 14.10.2013

Hlasovanie:

prítomní: 6 , za: 6 , proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 06.11.2013