



Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 23.06.2020

N á v r h

**na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo námestie č. 9
v Bratislave**

Predkladateľ:
Mgr. Pavol Balžanka v.r.
prednosta

Materiál obsahuje:

- 1) Návrh uznesenia MZ
- 2) Dôvodovú správu
- 3) Prílohy
- 4) Stanoviská komisií MZ

Zodpovední:
Ing. Andrea Becko v.r.
vedúca odboru majetkového

Spracovateľ:
Mgr. Michaela Malinová v.r.
vedúca odd. nájomných bytov

Materiál prerokovaný v komisiách MZ:
KFPČ, KLPaK

Bratislava, jún 2020

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa** a v súlade s Čl. 8 ods. 1 a ods. 2 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy **zámenu bytu č. 3** o výmere 64,29 m² nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu Trenčianska 19,21,23, Dulovo námestie 9, vchod **Dulovo námestie 9**, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k.ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Ružinov **a bytu č. 4** o výmere 59,03 m² nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu Trenčianska 19,21,23, Dulovo námestie 9, vchod **Dulovo námestie 9**, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k.ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom: Tatranská 178/29, 059 52 Veľká Lomnica.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že v danom prípade ide o zosúladenie stavu právneho so stavom faktickým a snahy odstrániť viaceré pochybenia z minulosti, ku ktorým došlo v dôsledku konania tak mestskej časti Bratislava-Ružinov, ako aj tretích osôb t.j. zabezpečiť vysporiadanie majetkovo-vlastníckych pomerov, vysporiadať vzájomné finančné a zmluvné záväzky, zosúladiť celkový stav tak, aby právny stav zodpovedal reálnemu faktickému užívaniu predmetných bytov konkrétnymi osobami.

Dôvodová správa

I. Právny stav byt č. 3 a byt č. 4

Mestská časť Bratislava-Ružinov má zverený do svojej správy byt č. 3 o výmere 64,29 m² s balkónom nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpisné č. 685, vchod Dulovo námestie 9, zapísaný na liste vlastníctva č. 2782 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m. č. Ružinov, Okres Bratislava II, ktorého výlučným vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúci k bytu č. 3 je 6429/338913.

JUDr. Alena Tešlárová je výlučnou vlastníčkou bytu č. 4 o výmere 59,03 m² bez balkóna nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpis. č. 685, vchod Dulovo námestie 9 zapísaný na liste vlastníctva č. 2782 v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – m. č. Ružinov, Okres Bratislava II.

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúci k bytu č. 4 je 5903/338913.

II. Faktický stav byt č. 3 a byt č. 4

Skutočným užívateľom bytu č. 3 (o výmere 64,29 m² s balkónom) v bytovom dome Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpisné č. 685, vchod Dulovo námestie 9 je **JUDr. Alena Tešlárová, resp. jej dcéra.**

JUDr. Alena Tešlárová ani jej právni predchodcovia nikdy neužívali byt o výmere 59,03 m² bez balkóna, ktorého je menovaná v skutočnosti vlastníkom podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. P. Tešlárová ako vlastníka uhrádza správcovi bytového domu poplatok do FPÚaO podľa plošnej výmery za byt, ktorého je vlastníkom t.j. za byt č.4 o výmere 59,03 m², hoci v skutočnosti užíva byt väčší (64,29 m²).

Skutočným užívateľom bytu č. 4 (o výmere 59,03 m² bez balkóna) v bytovom dome Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, súpisné č. 685, vchod Dulovo námestie 9 je od 1.4.2005 **p. Ing. Žaneta Petrášová**, kedysi vedúca organizačnej zložky Ľod'stva bulharskej riečnej plavby, a.s. – zastupiteľstvo v Slovenskej republike o.z. (organizačná zložka zahraničnej právnickej osoby), avšak bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy.

P. Ing. Petrášová ani Ľod'stvo bulharská riečna plavba, a.s. – zastupiteľstvo v Slovenskej republike o.z. (organizačná zložka zahraničnej právnickej osoby) ako nájomca nikdy neužívali byt o výmere 64,29 m² s balkónom. P. Ing. Petrášová resp. mestská časť uhrádza správcovi bytového domu poplatok do FPÚaO podľa výmery za byt väčší (64,29 m²), hoci v skutočnosti užíva byt menší (59,03 m²).

III. História prípadu

- Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu z 3.9.1980 medzi Bytovým podnikom Bratislava II a Stančom Kolevom (zástupca Ľod'stva bulharskej riečnej plavby, a.s.) o odovzdaní 2 - izbového bytu č. 3 na 1. poschodí na ul. Nám. Ľudových milícií č. 9 (teraz Dulovo námestie 9) a evidenčný list k bytu č. 3 z 3.9.1980, podľa ktorého malo ísť o byt o výmere 50,30 m²;
- Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu z 11.9.1984 medzi Bytovým podnikom Bratislava II a Ing. Conjom Uzunovom (zástupca Ľod'stva bulharskej riečnej plavby, a.s.) o odovzdaní 2 izbového bytu č. 3 na 1. poschodí na ul. Nám. Ľudových milícií č. 9 (teraz Dulovo námestie 9) a evidenčný list k bytu č. 3 z 11.9.1984, podľa ktorého malo ísť o byt o výmere 50,30 m²;
- Oznámenie o prevode práva na užívanie bytu z 12.8.1985 vydané ONV Bratislava II, v ktorom sa konštatuje, že pán Ivan Houska sa stal užívateľom bytu č. 3 na Nám. Ľudových milícií po jeho zosnulej manželke Rozálii Houskovej. Následne, sa v spise nachádza aj Zápis o dohode o odovzdaní prevzatí bytu z 12.8.1985 medzi Bytovým podnikom Bratislava II a Ivanom Houskou o odovzdaní 2 izbového bytu č. 3 na 1. poschodí na ul. Nám. Ľudových milícií č. 9 (teraz Dulovo námestie 9).

V zmysle vyššie uvedeného je nevyhnutné skonštatovať, že Bytový podnik Bratislava II už v 80-tych rokoch chybné evidoval dva rôzne byty, s rôznou výmerou a s rôznymi užívateľmi ako byt č. 3.

Tieto dva byty s odstupom času je možné odlíšiť len podľa rôznej plošnej výmery, jeden byt je menší s výmerou 59,03 m² bez balkóna (v súčasnosti evidovaný ako byt č. 3) a druhý je väčší s výmerou 64,29 m² s balkónom (v súčasnosti evidovaný ako byt č. 4). Súčasne byt o výmere 64,29 m² je bytom rohovým (viď. príloha materiálu), čím má nezameniteľný tvar s bytom susedným o výmere 59,03 m².

Zo zápisov o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu z 80 - tých rokov môžeme len podľa rôznej výšky nájomného usúdiť, že menší byt o výmere 59,03 m² (za ktorý sa platilo menej) užívali postupne rôzni zástupcovia Bulharskej riečnej plavby (minimálne od roku 1980) a väčší byt o výmere 64,29 m² užíval p. Ivan Houska od roku 1985 a pred ním jeho manželka.

Táto chybná evidencia pretrvávala až do roku 2000, kedy došlo k odkúpeniu jedného z bytov.

Ľod'stvo bulharskej riečnej plavby, a.s.

Posledná nájomná zmluva, ktorá je v spise k dispozícii, je uzatvorená dňa 4.11.1996 medzi Bytovým podnikom Bratislava II a nájomcom Dragomirom Nedelčevom Kočanovom ako fyzickou osobou (vedúci organizačnej zložky Ľod'stva bulharskej riečnej plavby, a.s.), na dobu neurčitú.

Podľa dostupných dokladov p. Kočanov v roku 1999 byt opustil, následkom čoho mestská časť v roku 2001 byt vypratala a zapečatila. Ľod'stvo bulharská riečna plavba, a.s. – zastupiteľstvo v SR o.z. (ďalej ako „BRP“) tvrdilo, že ide o byt osobitného určenia podľa § 2 ods. 2 písm. c) z. č. 189/1992 Zb. (diplomatický byt), čo sa však nikdy nepreukázalo a nepotvrdilo.

V roku 2001 sa BRP domáhala vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal mestskej časti nakladať s bytom, samotný súd však návrh zamietol.

V roku 2002 sa BRP žalobou domáhala, aby súd zaviazal mestskú časť uzatvoriť s BRP nájomnú zmluvu, samotný súd však konanie zastavil z dôvodu nezrozumiteľnosti návrhu a neodstránenia nedostatkov podania.

Z dostupných dokladov je nespochybniteľné, že byt o výmere 59,03 m² nie je ani bytom služobným ani bytom osobitného určenia a jeho nájomcom nikdy nebola BRP ako právnická osoba.

V súčasnosti (od 1.4.2005) byt č. 4 (59,03 m² bez balkóna) užíva pani Ing. Žaneta Petrášová, kedysi vedúca organizačnej zložky BRP, ktorá platí nájomné a služby s nájomom bytu spojené, avšak podľa výmery platí za byt č. 3 (64,29 m²), ktorý reálne užíva pani Tešlárová.

P. Petrášová ani BRP nemá uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu, či už na reálne užívaný byt č. 4 alebo na byt č. 3.

IV. Prevod jedného z bytov - rok 2000

Nájomca bytu č. 3 (o výmere 64,29 m² s balkónom) p. Ivan Houska podal dňa 5.10.1998 na mestskú časť Bratislava–Ružinov (ďalej ako „mestská časť“) žiadosť o prevod bytu do vlastníctva, pričom zo žiadosti je zrejmé, že pri uvedení čísla bytu bolo pôvodne napísané číslo bytu 3, ktoré bolo následne ručne prepísané na číslo 4. S odstupom času je nezistiteľné, kto prepísal v žiadosti o prevod číslo bytu 3 na číslo 4.

Môžeme sa len domnievať, že pri príprave prevodu bytu bolo zistené, že k bytu č. 3 je evidovaný iný nájomca (v tom čase to bol Dragomir Nedelčev Kočanov - zástupca L'od'stva bulharskej riečnej plavby, a.s.) a z tohto dôvodu došlo k takémuto prepisu.

To znamená, že celý problém vznikol z dôvodu, že ako byt č. 3 boli evidované dva rôzne 2 izbové byty na prvom poschodí dotknutého bytového domu.

Na základe žiadosti o prevod bytu, dňa 24.5.2000 bola uzatvorená Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 020385199 medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, v správe mestskej časti ako predávajúcim a p. Ivanom Houskom ako kupujúcim.

Túto zmluvu o prevode vlastníctva bytu za mestskú časť pripravoval mandatár – spoločnosť STPI, a.s., IČO : 35696133, so sídlom: Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava, ktorá právne zanikla ku dňu 21.9.2004.

Zmluvou o prevode vlastníctva bytu č. 020385199 bol nájomcovi – p. Ivanovi Houskovi preveденý susedný byt označený ako byt č. 4 o výmere 59,03 m² bez balkóna namiesto bytu označeného ako č. 3 o výmere 64,29 m² s balkónom, ktorého bol nájomcom a užívateľom od roku 1985.

Kupujúci – p. Ivan Houska si zrejme túto chybu nevšimol, hoci prílohou zmluvy bol/je situačný plán bytu, z ktorého malo byť pre kupujúceho zrejmé a nezameniteľné, že predmetom zmluvy nie je byt, ktorý reálne užíva (byt, ktorého bol nájomcom, je byt rohový s jednou miestnosťou nepravidelného tvaru a s balkónom).

p. Houska ako dlhodobý užívateľ bytu si dané pochybenie a zámenu všimnúť mal a mohol pri vynaložení bežnej opatrnosti, ktorú uzatvorenie zmluvy o prevode vyžaduje. Na druhej strane, aj napriek zmätočnému označeniu čísiel bytov, bolo aj chybou mandátára (STPI, a.s.), že pri vypracovaní zmluvy o prevode si neoveril, či prevádza byt, ktorý nájomca v skutočnosti dlhé roky užíval, nakoľko mal k dispozícii všetky podklady.

V zmysle vyššie uvedeného, došlo k situácii, že p. Ivan Houska sa stal vlastníkom bytu č. 4 o výmere 59,03 m² bez balkóna, ktorého nebol nikdy nájomcom ani ho nikdy neužíval.

P. Ivan Houska zomrel v roku 2002. Na základe Osvedčenia o dedičstve sa výlučnou vlastníčkou bytu č. 4 (o výmere 59,03 m² bez balkóna) stala p. J. Skřivánková, ktorá bola v dedičskom konaní zastupovaná JUDr. Alenou Tešlárovou (súčasná vlastníčka bytu č. 4).

Dňa 10.11.2003 bola mestskej časti prvýkrát doručená žiadosť pani J. Skřivánkovej, zastúpenej JUDr. Alenou Tešlárovou, o prešetrenie údajov a zaujatie stanoviska, v ktorej bolo po prvý raz poukázané na nesúlad skutkového stavu a stavu právneho. Z uvedenej žiadosti vyplýva, že dedička po p. Houskovi zistila tento nesúlad až po prejednaní dedičstva t.j. pri príprave znaleckého posudku za účelom ďalšieho predaja bytu.

Mestská časť sa teda na základe tejto žiadosti v roku 2003 dozvedela o nesúlade skutkového stavu a stavu právneho. JUDr. Alena Tešlárová sa následne stala vlastníčkou bytu č. 4 (o výmere 59,03 m² bez balkóna) na základe Darovacej zmluvy, pričom vklad jej vlastníckeho práva bol povolený 28.4.2004.

Listom zo dňa 18.5.2004 p. Tešlárová ako nový vlastník bytu č. 4 oznámila mestskej časti nadobudnutie vlastníckeho práva darom a požiadala o zámenu bytov.

IV. Právna úprava

Na zosúladenie právneho a faktického stavu bolo už minulosti navrhnuté uzatvoriť zámennú zmluvu. Zámenná zmluva je všeobecne upravená v § 611 Občianskeho zákonníka. Nakoľko jeden z bytov je vo vlastníctve hlavného mesta, je nutné zohľadniť aj zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/1995 hlavného mesta SR Bratislavy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej len „VZN hl. mesta č. 6/1995“), Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2019 mestskej časti Bratislava-Ružinov o nájme bytov (ďalej len „VZN o nájme bytov“), ako aj Štatút hl. mesta SR Bratislavy.

V zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

Podľa Čl. 80 ods. 4 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy miestne zastupiteľstvo podľa zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti schvaľuje prevody vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti, to neplatí, ak je Bratislava povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

V zmysle § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať len na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom, príp. podľa § 9a ods. 8 písm. e) tohto zákona sa umožňuje schváliť prevod vlastníctva nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Ustanovenie §9b VZN hl. mesta č. 6/1995 upravuje postup pri zámene vlastníctva bytov nasledovne :

(1) Výmena bytu medzi nájomcom bytu vo vlastníctve hlavného mesta a iným vlastníkom bytu, ktorý je zároveň jeho užívateľom, nie je možná.

(2) Vlastník bytu, ktorý je zároveň jeho užívateľom, môže požiadať hlavné mesto o vzájomnú zámenu vlastníctva bytov za týchto podmienok:

a) so zámenou vlastníctva bytov vysloví nájomca bytu vo vlastníctve hlavného mesta úradne overený písomný súhlas,

b) základom pre porovnanie cien bytov budú trhové ceny bytov nie nižšie ako trhové ceny týchto bytov, určené na základe znaleckých posudkov,

c) hlavné mesto sa zaviazá nájomcovi bytu vo svojom vlastníctve, že s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu, ktorý nadobudne na základe zámennej zmluvy do vlastníctva, ktorej plnenie sa začne najneskôr v deň zápisu vlastníckeho práva k zámenným bytom do katastra nehnuteľností,

d) hlavné mesto nepristúpi k takej zámene vlastníctva bytov, pri ktorej bude musieť vyrovnáť rozdiel medzi trhovými cenami bytov,

e) hlavné mesto môže previesť vlastníctvo bytu získaného na základe zámennej zmluvy na nájomcu tohto bytu za podmienok uvedených v § 9a ods. 4,

f) byty, ktoré sú predmetom zámeny vlastníctva, sa nachádzajú na území hlavného mesta.

(3) Nadobúdateľom bytu podľa odseku 2 je hlavné mesto.

(4) Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa vzťahujú aj na byty vo vlastníctve hlavného mesta v správe mestskej časti v takom prípade:

a) mestská časť vykonáva úkony uvedené v odseku 2,

b) hlavné mesto udeľuje predchádzajúci súhlas so zámenou bytov,

c) Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schvaľuje zámenu bytu podľa § 12.

Zámena bytov č. 3 a 4 na zosúladenie právneho a faktického stavu sa javí ako najjednoduchšie riešenie.

Podľa § 9b ods. 2 VZN hl. mesta č. 6/1995 platí, že vlastník bytu, ktorý je zároveň jeho užívateľom môže požiadať hlavné mesto o zámenu za určitých podmienok. Podstatný problém spočíva práve v tom, že síce p. Tešlárová ako vlastníčka bytu č. 4 o výmere 59,03 m² požiadala o zámenu, avšak ona sama nie je a nikdy ani nebola užívateľkou tohto bytu, ktorý vlastní. Čiže v tomto prípade nie je naplnená hypotéza právnej normy (vlastníčka bytu, ktorá

je zároveň užívateľkou tohto bytu). Nakoľko p. Tešlárová nie je užívateľkou bytu, ktorý vlastní, v zmysle VZN nemôže požiadať hlavné mesto o zámenu bytov.

V. Návrh riešenia

Na základe žiadosti mestskej časti o zaujatie stanoviska k zámene predmetných bytov bol mestskej časti doručený list od primátora hl. mesta zo dňa 15.12.2015, v zmysle ktorého hlavné mesto ako vlastník bytu č. 3 neudelilo predchádzajúci súhlas primátora k prevodu vlastníckeho práva podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hl. mesta, nakoľko v danom prípade nejde o zámenu vlastníctva bytov v zmysle § 9b ods. 2 VZN hl. mesta č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov (pozn. z dôvodov vyššie špecifikovaných).

Nakoľko však mestská časť vo svojej žiadosti deklarovala jednoznačný záujem na odstránení pochybenia z minulosti a zosúladiť stavu právneho so stavom faktickým, hlavné mesto odporučilo realizovať zámenu predmetných bytov nasledovným spôsobom a za nasledovných podmienok:

- zámena bytov bude odsúhlasená miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov z dôvodu hodného osobitného zreteľa t.j. k zámene bytov je nevyhnutný súhlas 3/5-novej väčšiny všetkých poslancov;
- doloženie úradne overeného písomného súhlasu JUDr. Tešlárovej so zámenou vlastníctva bytu;
- vyhotovenie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty predmetných bytov pre porovnania cien a určenie rozdielu medzi cenami bytov;
- doriešenie užívania bytu p. Ing. Žanetou Petrášovou, ktorá v súčasnom období užíva byt bez platnej nájomnej zmluvy.

Po predložení všetkých vyššie uvedených dokladov, vrátane stanoviska miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov, bude podliehať zámena predmetných bytov aj schváleniu na zasadnutí mestského zastupiteľstva z dôvodu hodného osobitného zreteľa t.j. k zámene bytov je nevyhnutný súhlas 3/5-novej väčšiny všetkých mestských poslancov.

Podľa vyššie uvedených požiadaviek hl. mesta si Vás dovoľujeme informovať, že mestská časť Bratislava-Ružinov aktuálne disponuje nasledovnými dokumentmi:

- mestská časť Bratislava-Ružinov má k dispozícii úradne overený písomný súhlas p. JUDr. Tešlárovej so zámenou predmetných bytov zo dňa 19.02.2016, (aktualizovaný dňa 20.02.2020, aktuálne potvrdenie od správcu bytového domu o neexistencii pohľadávok a nedoplatkov spojených s užívaním bytu)
- mestská časť Bratislava-Ružinov má k dispozícii spracovaný znalecký posudok č. 151/2019 zo dňa 18.12.2019 vo veci určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – bytu č. 3 a bytu č. 4 v dome súp. č. 897, postavený na pozemku parcela č. 9739/26, vchod Dulovo nám. 9, vedené na LV č. 2782, k.ú. Nivy, obec: Bratislava-m.č. Ružinov, okres: Bratislava II.

- rokovanie s p. Ing. Žanetou Petrášovou dňa 20.02.2020, ktorého výsledkom bola dohoda o nasledovnom postupe:

- p. Petrášová písomne požiada mestskú časť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na byt s doložením všetkých dokladov nevyhnutných na riadne a správne posúdenie žiadosti o nájom obecného bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 4/2019 o nájme bytov
- žiadosť p. Petrášovej bude predložená na zasadnutie bytovej komisie s odporúčaním na schválenie nájomnej zmluvy na dobu určitú v súlade s VZN

Znalecký posudok

a) Všeobecná hodnota bytov k dátumu „sporného“ prevodu vlastníctva t.j. ku dňu 24.05.2000

- byt č. 3 o výmere 64,29 m² (vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, užívaný a obývaný p. JUDr. Tešlárovou) všeobecná hodnota bytu je stanovená na sumu 52 019,88 Eur

- byt č. 4 o výmere 59,03 m² (vo vlastníctve p. JUDr. Tešlárovej, v skutočnosti užíva bez nájomnej zmluvy p. Ing. Petrášová) všeobecná hodnota bytu je stanovená na sumu 47 221,65 Eur

b) Všeobecná hodnota bytov k dátumu fyzickej obhliadky k 17.05.2019 – pôvodný stav

- byt č. 3 o výmere 64,29 m² všeobecná hodnota je stanovená na sumu **159 630,85 Eur**

- byt č. 4 o výmere 59,03 m² všeobecná hodnota je stanovená na sumu **144 906,80 Eur**

P. JUDr. Tešlárová v byte vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava t.j. v byte ktorý reálne užíva realizovala v roku 2018 rekonštrukciu (výmena okien za plastové, výmena interiérových laminátových dverí do oceľových pôvodných zárubní, výmena rozvodov elektroinštalácie, bytových rozvodov vody a kanalizácie do kuchyne, kúpeľne a WC, kompletná rekonštrukcia kuchyne, jej vybavenia, v kúpeľni a WC vymenený a nový keramický obklad, povrchové úpravy stien a stropov, vymenené podlahy v byte – kombinácia keramickej dlažby a plávajúcej podlahy). Rekonštrukcia sa realizovala bez písomného súhlasu vlastníka t.j. hl. mesta SR Bratislava, hoci menovaná už v danom čase mala vedomosť o „spornosti prípadu“ t.j. zámene bytov.

Na základe požiadavky mestskej časti Bratislava-Ružinov, znalec stanovil **všeobecnú hodnotu bytu č. 3 k dátumu 17.05.2019 – po rekonštrukcii** t.j. s prihliadnutím na zhodnotenie majetku **na sumu 178 534,90 Eur.**

VI. Záver

V danom prípade je nevyhnutné poukázať aj na dva zásadné body, ktoré môžu ovplyvňovať resp. podmieniť konečné rozhodnutie vlastníka – Hl. mesta SR Bratislavy pri riešení a odsúhlasení samotnej zámeny bytov:

1. Aktuálna výška platieb vlastníka bytu do Fondu prevádzky, údržby a opráv domu a ostatných poplatkov spojených s užívaním bytu

P. Tešlárová ako vlastník uhrádza správcovi bytového domu poplatok do FPÚaO podľa plošnej výmery za byt, ktorého je vlastníkom t.j. za byt č.4 o výmere 59,03 m², hoci v skutočnosti užíva byt väčší (64,29 m²).

P. Ing. Petrášová resp. mestská časť uhrádza správcovi bytového domu poplatok do FPÚaO podľa výmery za byt väčší (64,29 m²), hoci v skutočnosti užíva byt menší (59,03 m²).

V zmysle vyššie uvedeného, zámenu bytov je možné podmieniť vzájomným finančným vyrovnaním t.j. povinnosťou p. Tešlárovej doplatiť mestskej časti Bratislava-Ružinov finančný rozdiel vo vzťahu k výške poplatkov do FPÚaO domu - doplatiť to, o čo zaplatila za byt menej za obdobie min. dva roky spätne (táto suma by mala byť následne vrátená p. Petrášovej)

2. Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – bytu č. 3 a bytu č. 4

Zámenu bytov je možné schváliť s podmienkou, že p. Tešlárová bude povinná zaplatiť finančný rozdiel medzi znalecky určenou cenou bytu č. 4 a bytu č. 3, nakoľko p. Tešlárová nadobúda na základe zámeny byt plochou väčší o 5,26 m² a s balkónom.

Materiál „Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo námestie č. 9 v Bratislave“ bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava – Ružinov dňa 09.06.2020, ktorá predkladaný návrh odporučila MZ schváliť.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutiach v komisiách:

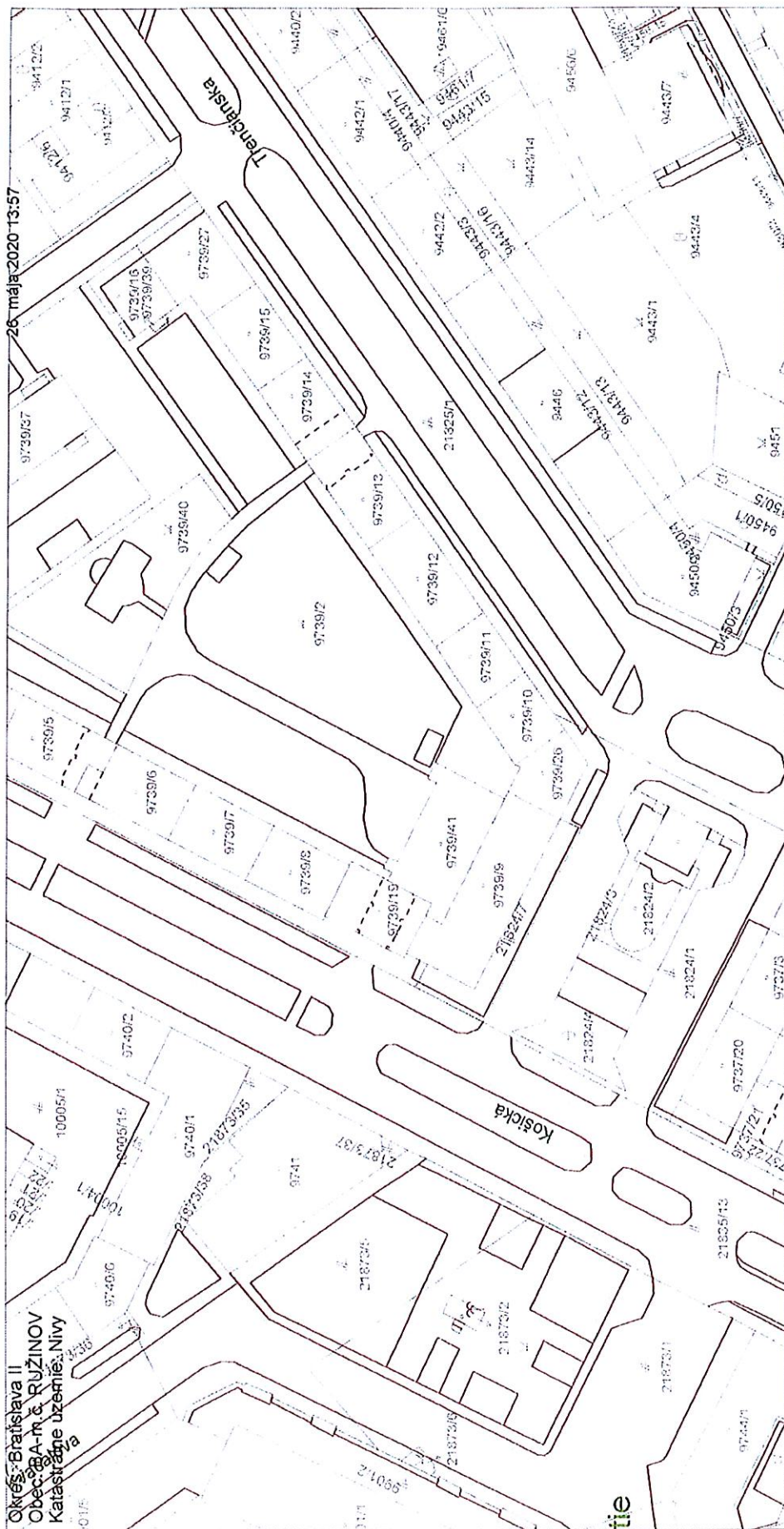
- komisie finančnej a podnikateľských činností dňa 17.06.2020
- bytovej komisii dňa 17.06.2020
- komisie mandátovej, legislatívnoprávnej a kontroly dňa 15.06.2020

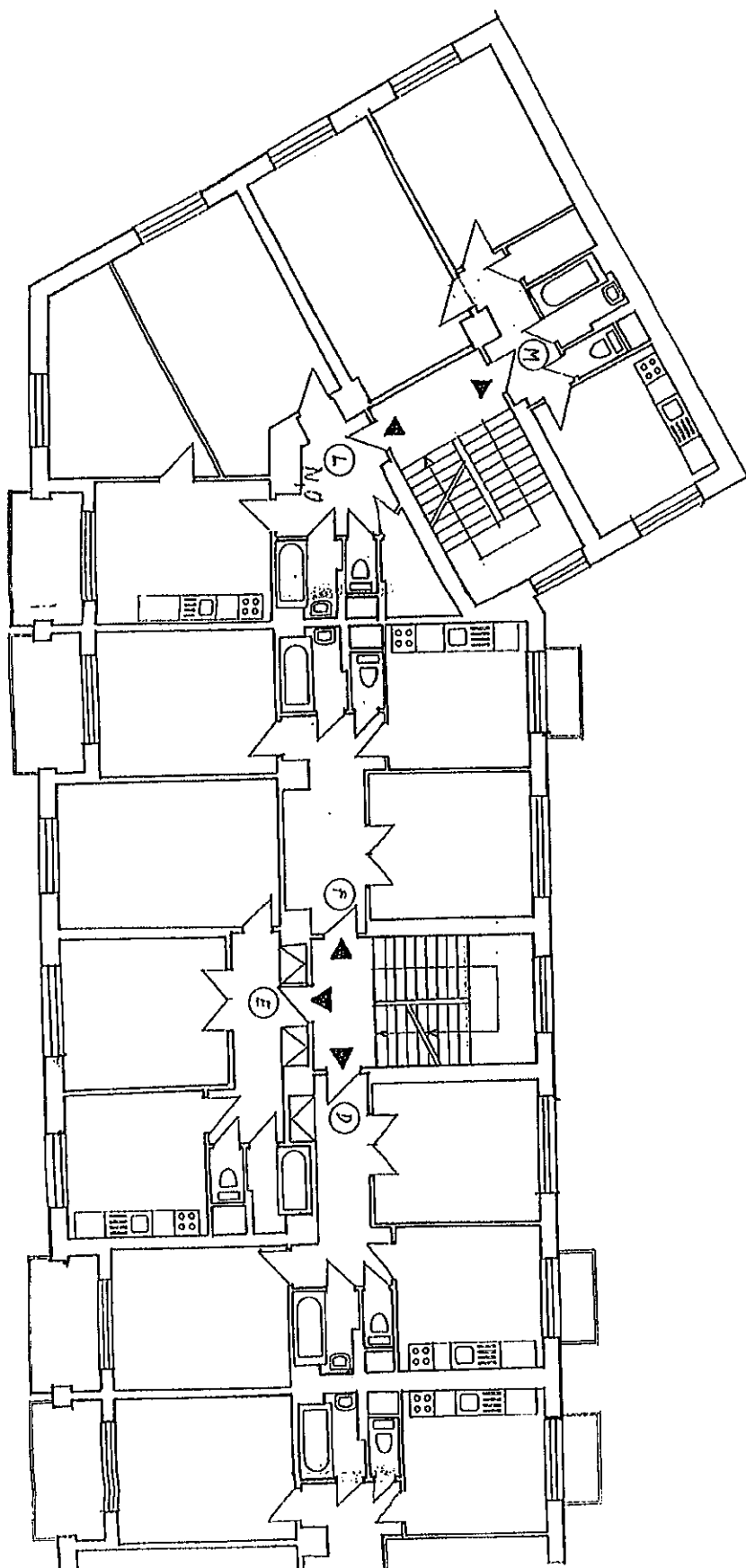
Ich stanoviská prikladáme v prílohe tohto materiálu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

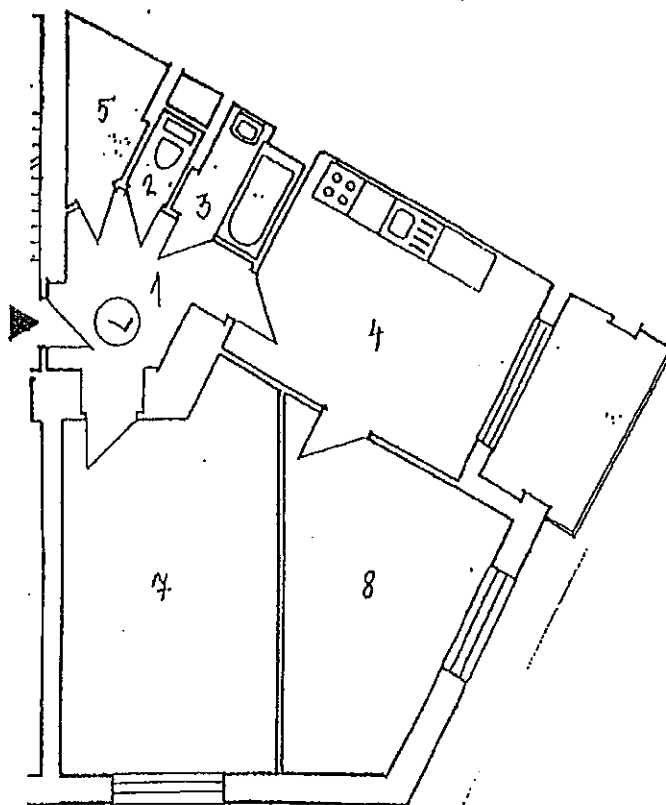
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

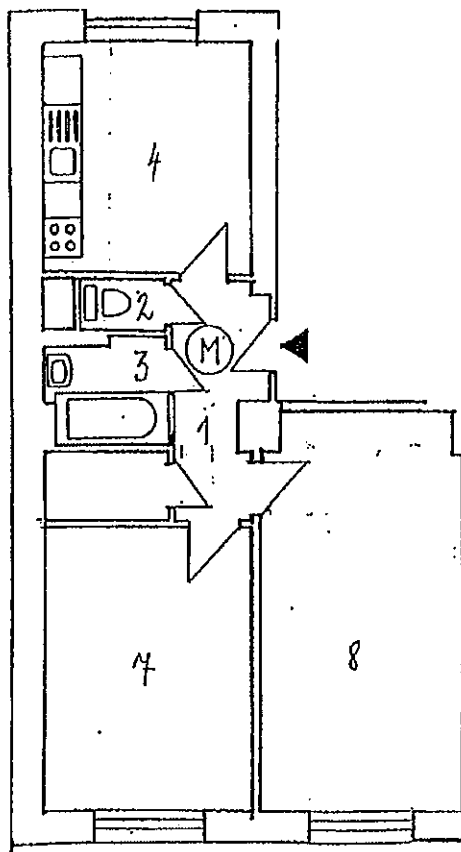




1. kitchen
 2. bathroom
 3. garage
 L
 N
 O



Byt č. : 3		Typ: L	
Ulica , Dullovo nám. 9			
Poschodie : 1			
Počet izieb: 2		Plocha m2	
č.m.	Názov miestnosti	obyt.	prisl.
1	Predsieň		5.27
2	WC		1.01
3	Kúpeľňa		2.7
4	Kuchyňa	12	2.73
5	Komora		3.31
7	Izba	19.44	
8	Izba	13.64	
Podlahová plocha bytu			60.1
P	Pivnica		4.19
Skutkový stav			64.29



Byt č. : 4		Typ: M	
Ulica . Dullovo nám. 9			
Poschodie : 1			
Počet izieb: 2		Plocha m2	
č.m.	Názov miestnosti	obyt.	prísl.
1	Predsieň		4.62
2	WC		1.05
3	Kúpeľňa		2.6
4	Kuchyňa		11.04
5	Komora		1.96
7	Izba	14.07	
8	Izba	20.01	
Podlahová plocha bytu			56.02
P	Pivnica		3.01
Skutkový stav			59.03



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 15. 12. 2015
Č.j. : MAGS-SSN-57387/13- 3 89533

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti PB CS 17498/2015/2/KJU vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora si Vám dovoľujem oznámiť, že v zmysle článku 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „Štatút“) nie je možné udeliť predchádzajúci súhlas primátora k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku, konkrétne k zámene bytu č. 3 o výmere 64,29m², na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Duľovo námestie 9, vchod Duľovo námestie 9, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava - Ružinov a bytu číslo 4 o výmere 59,03m², na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Duľovo námestie 9, vchod Duľovo námestie 9, súpisné číslo 897, zapísaného na liste vlastníctva č. 2782, k. ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve JUDr. Aleny Tešlárovej, bytom Tatranská 29, Veľká Lomnica, nakoľko nejde o zámenu vlastníctva bytov v zmysle § 9b ods. 2 Všeobecného záväzného nariadenia č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších úprav.

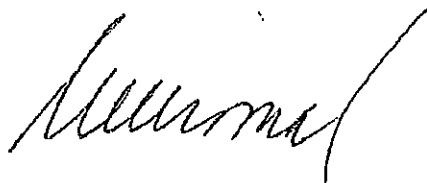
Ak mestská časť Bratislava-Ružinov má záujem na odstránení pochybenia z minulosti a zosúladení stavu právneho so stavom faktickým je potrebné, aby v zmysle Štatútu čl. 8 ods. 1, 2, zastupiteľstvo mestskej časti zaujalo stanovisko k zámene vlastníctva predmetných bytov. V prípade kladného stanoviska miestneho zastupiteľstva k zámene bytov bude potrebné doložiť:

- úradne overený písomný súhlas JUDr. Tešlárovej so zámenou vlastníctva bytu,
- znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty predmetných bytov pre porovnanie cien a určenie rozdielu medzi cenami bytov,

...doplniť užívanie bytu Ing. Žanetou Petrášovou, ktorá užíva byt bez platnej nájomnej zmluvy.

Vážený pán starosta, po predložení príslušných podkladov bude predmetná zámena bytov predložená na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

S pozdravom



Vážený pán
Ing. Mgr. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava - Ružinov

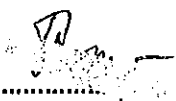
Súhlas so zámenou vlastníctva bytu

Podpísaná JUDr. Alena Tešárová rod. Kmečová, trvale bytom
Veľká Lomnica

s ú h l a s í m,

so zámenou vlastníctva bytu č. 3 a bytu č. 4, nachádzajúcich sa na 1. poschodí bytového domu Trenčianska 19, 21, 23, Dulovo námestie 9, vchod Dulovo námestie 9 v Bratislave, súpisné č. 897, zapísaných na liste vlastníctva č. 2782 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Veľká Lomnica 10. 02. 2020


.....

Okresný úrad Kežmarok osvedčuje, že podpis
na listine urobil/a/, uznáva/a/ za svoj vlastný

meno a priezvisko
JUDr. ALENA TEŠAROVÁ

trvale bydlisko

ktorého /aj/ totožnosť bola preukázaná
OP č. 411267891

Osvedčenie zapísané v osvedčovacej knihe pod
por. číslom 5198/2020
v Kežmarku dňa 10. 2. 2020

Výkonomom overenia podpisu Okresný úrad Kežmarok
nezodpovedá za pravdivosť skutočností uvádzaných v listine.
podpis: 





Potvrdenie o vyrovnaní

Vlastník Bytu/NP:

JUDr. Alena Tešlárová

(ďalej len „Vlastník“)

Adresa Bytového domu:

Dulovo nám. 9

821 08 Bratislava

(ďalej len „Bytový dom“)

Špecifikácia priestoru:

byt. č. 4 (ďalej len „byt“)

Spoluvlastnícky podiel: 5903/338913

Zapísaný : LV č. 2782

Obec: BA – Ružinov

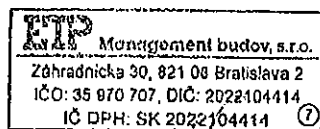
Katastrálne územie: Nivy

ETP Management budov, s.r.o. , Záhradnícka 30, Bratislava 821 08, týmto v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP ako správca Bytového domu potvrdzuje, že Vlastník Bytu a NP v Bytovom dome ku dňu 31.1.2020 nemá :

- nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu
- nedoplatky na preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv.

Do tohto potvrdenia nie je zahrnutý výsledok vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu a NP za rok 2019 a 2020.

V Bratislave 17.2.2020



ETP Management budov, s.r.o.

JUDr. PaedDr. Jozef Malich

konateľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 10.06.2020
Čas vyhotovenia: 17:22:18

ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
685	9739/ 10	9	Obytný dom - Trenčianska 19		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 685 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3858.					
687	9739/ 11	9	Obytný dom - Trenčianska 21		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 687 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3858.					
688	9739/ 12	9	Obytný dom - Trenčianska 23		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 688 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3858.					
897	9739/ 26	9	Obytný dom - Dulovo nám. 9		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 897 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3858.					

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : Dulovo nám. 9 1. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a na príslušenstve :

6429 / 338913

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

60 Hlavné mesto SR Bratislava, v správe Mestskej časti Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Zápis vlastníctva nepredaného bytu v zmysle § 5 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. podľa R-764/15 zo dňa 02.02.2015

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z.

Právo stavby na pozemku parc.č.9739/10,/11,/12,/26 zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z.

Iné údaje:

Zmena podielov na spol. častiach a zariadeniach domu podľa zmluvy o nadstavbe bytov V-46826/98 zo dňa 12.10.98

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo nám. 9 v Bratislave (prípád hodný osobitného zreteľa)“

Predkladateľ: Mgr. Pavol Balžanka, prednosta

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 15. 06. 2020

KLPaK prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo nám. 9 v Bratislave (prípád hodný osobitného zreteľa)“,

2. odporúča MZ schváliť „Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo nám. 9 v Bratislave (prípád hodný osobitného zreteľa)“.

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Michaela Biharyová, v.r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 15. 06. 2020
Zapísala: Zeleníková

STANOVISKO

K bodu: "Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo nám. 9 v Bratislave (prípád hodný osobitného zreteľa)."

Predkladateľ: Mgr. Michaela Malinová, vedúca odd. nájomných bytov

zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností (KFPC)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 17.6. 2020

KFPC prerokovala a

1/ berie na vedomie **predložený materiál:** "Návrh na schválenie zámeny bytov v bytovom dome na ul. Dulovo nám. 9 v Bratislave (prípád hodný osobitného zreteľa)."

2/ odporúča MZ schváliť.

Ing. Vladimír Sirotka, PhD., v.r.
predseda KFPC

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPC