

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 02.07.2010

Materiál číslo: 564/2010

Návrh postupu riešenia terás v k.ú. Petržalka

Predkladateľ:

Marián Miškanin
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. príloha

Zodpovední:

Ján Kubička
vedúci odd. nakladania s majetkom
Alena Brigánová
vedúca odd. územného konania a stavebného
poriadku
Anna Polónyová
advokátka

Spracovateľ:

Ján Kubička
vedúci odd. nakladania s majetkom
Alena Brigánová
vedúca odd. územného konania a stavebného
poriadku
Anna Polónyová
advokátka

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo

I. Berie na vedomie:

Predloženú informáciu stavu pochôdznych terás pristavaných k bytovým domom na území mestskej časti Bratislava-Petržalka

II. Odporúča správcom bytových domov a nebytových priestorov :

1. Preveriť stav technickej a právnej dokumentácie bytových a nebytových budov, v ktorých mestská časť vlastní byty a nebytové priestory

Termín: 11/2010

2. Zabezpečiť vypracovanie passportu skutočného realizovania stavby a jeho overenie stavebným úradom v bytových domoch s terasami, ktoré nemajú predpísanú technickú a právnu dokumentáciu.

III. Schvaľuje:

K žiadostiam o poskytnutie finančnej dotácie na opravu pochôdznej časti terasy adresovaným mestskej časti, vyžadovať predloženie nasledovných dokladov:

- a. projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia domu overenú stavebným úradom v stavebnom konaní, resp. projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia schválenú v kolaudačnom konaní,
- b. kolaudačné rozhodnutie stavby bytového domu, prípadne kolaudačné rozhodnutie vstavanej občianskej vybavenosti (VOV) alebo pristavenej technickej vybavenosti (PTV),
- c. výpis z listu vlastníctva, na ktorom je zapísaná stavba bytového domu a jednotlivé byty a nebytové priestory, výpis z listu vlastníctva pozemku zastavaného stavbou bytového domu,
- d. výpis z listu vlastníctva pristavanej technickej vybavenosti, ak bola odpredaná ako samostatná stavba (nebytová budova), ktorej strechu tvorí pochôdzna terasa, výpis z listu vlastníctva pozemku pod touto PTV,
- e. prípadne kúpne zmluvy, v ktorých je deklarované, že terasa je súčasťou domu.

IV. Žiada :

Mestské zastupiteľstvo hl. m. Bratislavy, v súlade s čl. 19 ods. 1 štatútu hl. m. SR Bratislavy o prerokovanie a doriešenie právne nedokončených terás ako PTV a VOV bytových domov na území mestskej časti Bratislava-Petržalka a navrhuje mestskému zastupiteľstvu prijať uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo ukladá riaditeľke magistrátu zabezpečiť vykonanie všetkých krokov smerujúcich k právnemu doriešeniu nedokončených terás ako PTV a VOV bytových domov na území mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Dôvodová správa

Spôsob a formy realizácie výstavby

Pri výstavbe obytných súborov MS Bratislava-Petržalka v 70-tych a 80-tych rokoch minulého storočia, boli postavené bytové domy s bytmi, ktoré boli skolaudované a ku ktorým bola postupne dobudovaná „**vstavaná občianska vybavenosť**“ – prevádzky ako nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží domu ďalej len „VOV“ a „**pristavaná technická vybavenosť**“ – pochôdzne terasy so schodmi, pod ktorými boli vybudované kryté parkovacie stojiská pre motorové vozidlá, vstavané hromadné a samostatné garáže, zásobovacie tunely pre prevádzky na prvom nadzemnom podlaží domov a pod., ďalej len „PTV“.

VTV a PTV bola realizovaná ako stavebné objekty bytových domov v rozostavanom sídlisku a kolaudovaná samostatnými kolaudačnými rozhodnutiami. Pochôdzne terasy boli určené na zabezpečenie prístupu do prevádzok vstavaných na druhom nadzemnom podlaží domov, ako aj vchody do bytov na ďalších podlažiach. Ich spodná časť tvorí zároveň strechu pre uzavreté garáže, prevádzky, zásobovacie tunely pre prevádzky na prvom a druhom nadzemnom podlaží, ktoré boli vstavané pod terasu. V niektorých domoch boli pod terasami následne dostavané nebytové priestory – so zameraním na výrobu alebo služby, prípadne garáže.

Investorom VTV a PTV bola Výstavba hl. mesta SSR Bratislavy, ako rozpočtová organizácia Národného výboru hl. mesta. Bytové domy boli vo vlastníctve štátu - v správe Bytového podniku Petržalka, prípadne iných štátnych právnických osôb, alebo v družstevnom vlastníctve Stavebného bytového družstva Petržalka (SBD), resp. iných družstevných organizácií.

Hospodárskymi zmluvami uzavretými medzi Výstavbou hl. mesta SSR Bratislava a Stavebným bytovým družstvom Petržalka, prešlo vlastníctvo PTV k domom vo vlastníctve družstva, do vlastníctva SBD k 31.12.1990, po transformácii Bytového družstva Petržalka.

Podľa získaných informácií od Generálneho investora Bratislavy ďalej len „GIB“ sú niektoré terasy spolu s PTV vedené v tejto mestskej organizácii na účte 042 – Nedokončené investície a neboli odovzdané do vlastníctva, ani do správy žiadnemu subjektu, hoci sú užívané. Ich dokončenie a skolaudovanie môže vykonať len vlastník, ktorým je hlavné mesto SR Bratislava. O ich usporiadanie tunajšia mestská časť žiadala viackrát, doteraz k usporiadaniu nedošlo, pravdepodobne z toho dôvodu, že ani uvedená organizácia nemá potrebnú dokumentáciu usporiadanú a ani doklad o skolaudovaní objektu.

Pred rokom 1991 boli bytové domy s VVO a PTV vo vlastníctve štátu – správe Bytového podniku, prípadne aj iných štátnych podnikov, v ktorých boli tzv. štátne byty, podnikové byty, byty v domoch osobitného určenia, alebo v družstevnom vlastníctve SBD. O objekty a ich prevádzkovanie sa na základe kolaudačných, resp. užívacích povolení staral užívateľ, ktorý bol uvedený v užívacom povolení. O bývalé štátne bytové domy spolu s VOV a PTV, ktoré tvorili funkčný celok, sa staral Bytový podnik Bratislava V, štátny podnik a o družstevné sa staralo SBD Petržalka.

Situácia ohľadom vlastníckych práv nebola jednoznačná. V jednom dome, ako samostatnej budove, s jedným súpisným číslom, s viacerými vchodmi so samostatnými orientačnými číslami, boli rôzni vlastníci, resp. správcovia (Bytový podnik, bytové družstvo, štátne podniky, štátne inštitúcie a pod.).

Prechod vlastníctva bytových domov zo štátu na obce

Na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, vlastníkom domov spravovaných Bytovým podnikom Bratislava, sa stalo hlavné mesto SR Bratislava. Tento vlastník časť majetku na území mestskej časti zveril do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka. Protokolom č. 78 zo dňa 1. 11. 1991 o zverení obecného majetku a s tým súvisiacimi majetkovými právami a záväzkami, bol do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka zverený majetok vedený na účte 010 základné prostriedky v celkovej hodnote 2 677 455 000,- Kčs. Táto čiastka obsahuje majetok rozdelený podľa jednotlivých tried takto:

- budovy	2 663 656 381,- Kčs
- stavby a rozvody	429 956,- Kčs
- energetické a hnacie stroje a zariadenia	141 394,- Kčs
- pracovné stroje a zariadenia	710 196,- Kčs
- prístroje a špeciálne technické zariadenia	8 659 041,- Kčs
- dopravné prostriedky	3 770 596,- Kčs
- inventár	34 790,- Kčs
- inventarizačné rozdiely	52 847,- Kčs.

Tým, že v zverovacom protokole nie je uvedená presná špecifikácia majetku, v inventúrnom zozname a na príslušných inventúrnych kartách sú vedené iba jednotlivé stavby podľa čísiel stavebných objektov, nedá sa z nich bez technickej a právnej dokumentácie presne určiť čo tvorí ich súčasť, ani hodnota jednotlivých bytových domov a následne ani samostatne finančná hodnota terás. Uvedený inventúrny súpis okrem toho obsahuje aj objekty – bytové domy, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Rusovce. Tieto objekty boli na základe žiadosti našej mestskej časti odzverené a vrátené hlavnému mestu SR Bratislava.

Pri preverovaní vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností bolo zistené, že niektoré terasy spolu s VOV a PTV nie sú zapísané v listoch vlastníctva ako samostatné stavby. Pritom však pozemky, ktoré sa nachádzajú pod uvedenými stavbami, sú označené kódom ako druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria. To znamená, že pri určovaní správcu terasy sme vychádzali z dostupných kolaudačných, resp. užívacích povolení, v ktorých bol uvedený vtedajší užívateľ PTV a VOV. Na základe týchto rozhodnutí mestská časť zabezpečila zapísanie terás pri bytových domoch spravovaných Bytovým podnikom Petržalka, aspoň na evidenčný list katastra nehnuteľností č. 2853 – Hlavné mesto SR Bratislava, Bytový podnik Petržalka. Katastrálne úrady už evidenčné listy, v ktorých boli zapísaní užívatelia nehnuteľností nevedú.

Spôsob prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov ich nájomcom

Na základe zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, hlavné mesto SR Bratislava a Bytové družstvo Petržalka, aj ostatní vlastníci štátnych a družstevných bytov drvivú väčšinu bytov a nebytových priestorov odpredali ich nájomcom. Cit. zákon v § 2 určuje, že **spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť**, najmä základy, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, **spoločné terasy**, povaly, podkrovia a nosné a izolačné konštrukcie. Zákon tiež určuje, že v zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru majú byť určené a popísané spoločné časti domu, zastavaného a príľahlého pozemku. S návrhom na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa mala podľa zákona predložiť **dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha** bytu a nebytového priestoru a **spoločných častí domu** a príslušenstva.

Pri prvom predaji bytu v bytovom dome, malo byť jednoznačne určené, čo je spoločnou časťou domu, t.j. či spoločné pochôdzne terasy, ktoré sú prístupovými komunikačnými priestormi do bytov a nebytových priestorov sú súčasťami bytových domov, alebo nie sú súčasťami týchto domov, ale sú strechami pristavaných samostatných nebytových objektov a teda ich súčasťami. Pôvodný vlastník, pri prevode vlastníctva prvého bytu, mal zároveň určiť, že ak pochôdzna terasa nie je súčasťou bytového domu, ale súčasťou k nemu pristavanej samostatnej nebytovej budovy (napr. hromadnej garáže), majú vlastníci bytov a nebytových priestorov právo prechodu prípadne prejazdu po tejto terase, ktorá je strechou a súčasťou garáže, ako samostatnej stavby. Ak by vlastníci domov postupovali v súlade so zákonom, potom by nedošlo k sporom o vlastníctvo terás a s tým súvisiacich povinností starať sa o tento majetok.

Zásadnou podmienkou, aby byty v bytových domoch mohli byť odpredané aj s ich súčasťami, bol správny zápis bytových domov do katastra nehnuteľností a ich zakreslenie do katastrálnej mapy.

Z katastrálnej mapy vyplýva, že v katastri nehnuteľností sú zapísané len bytové domy na samostatne vytvorených pozemkoch bez pochôdznych terás. Terasy bez ohľadu na to, či pod nimi je voľný priestor, alebo je vytvorený nebytový priestor ako pristavaná technická vybavenosť, sú zamerané na samostatne vytvorených pozemkoch, evidované ako zastavaná plocha, bez určenia druhu stavby, jej vlastníka. Niektoré z nich sú pritom nebytovými priestormi zasahujúcimi pod bytový dom, prevádzkovo prepojené s bytovým domom. Aj keď v niektorých zmluvách o prevode vlastníctva bytov je ako spoločná časť domu uvedená spoločná terasa, táto nie je identifikovaná v zmluve uvedením čísla parcely na ktorej sa nachádza, tým je sporné, ktorá terasa je spoločnou časťou domu.

Je potrebné mať na zreteli, že **samotná pochôdzna terasa**, bez toho, aby pod ňou nebol vstavaný nebytový priestor (prevádzka, garáž), **nemôže byť v katastri nehnuteľností zapísaná ako samostatná stavba (budova)**, nakoľko nie je samostatnou vecou (budovou), ani samostatnou nehnuteľnosťou, je len súčasťou inej bytovej a lebo nebytovej budovy, ktorá musí byť zároveň nehnuteľnosťou.

Malá časť týchto vstavaných priestorov pod terasami, je v katastri nehnuteľností evidovaná ako samostatná nebytová budova (väčšinou garáž) v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov garáží v nej sa nachádzajúcich. K tomu, aby garáže vstavané pod pochôdznu terasou mohli byť samostatnou nebytovou budovou, museli byť ako samostatná budova povolené, postavené a skolaudované. Musia tvoriť samostatnú budovu s vlastnými stenami a strechou, prevádzkovo neprepojenú s bytovým domom; strechu jej tvorí buď pochôdzna terasa ako jej súčasť, alebo má vlastnú samostatnú strechu nezávislú od stavby terasy, ktorá nie je jej súčasťou. Od stavebno-technického vyhotovenia jednotlivých PTV závisí, či sú súčasťami bytových domov ako ich prístavby, aj keď sú pod nimi vytvorené nebytové priestory, alebo sú samostatnými stavbami ako nebytové budovy a tým nehnuteľnosťami, ktoré môžu byť predmetom samostatného vlastníckeho práva evidované v katastri nehnuteľností.

Od výstavby terás uplynulo už viac ako 25 rokov a takmer dvadsať rokov od odpredaja bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Odvtedy sa terasy neopravovali a neudržiavali. Stav niektorých terás a ich súčastí ohrozuje životy a zdravie osôb a poškodzuje majetok a pôsobí neesteticky. Nedodržanie citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo strany vlastníkov bytových domov, najmä nesprávne zameranie a zápis bytových domov do katastra

nehnutelností, nevysporiadanie sa s charakterom pochôdzných terás ako PTV, bez ktorých nie je možný vstup do nebytových prevádzok aj bytov v bytových domoch spôsobuje už viac rokov spory o to, kto je vlastníkom terás zodpovedným za ich prevádzku, údržbu a opravy. Prispelo k tomu aj porušovanie stavebného zákona, ktorý ukladá vlastníčkovi stavby povinnosť uchovávať dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva ju odovzdať novému nadobúdateľovi. Vlastníci bytov, resp. správcovia bytových domov sa vyhovávajú, že nemajú projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby, z ktorej musí byť zrejmé, či pochôdna trasa je súčasťou bytového domu, resp. viacerých bytových domov, alebo je súčasťou pristavanej technickej vybavenosti- nebytovej budovy.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov a správcovia bytových domov, vlastníci vstavaných nebytových stavieb pod terasami a bývalí vlastníci bytových domov, ktorí sa v kúpnych zmluvách nevysporiadali s pochôdnymi terasami, sa snažili zodpovednosť presunúť na hlavné mesto a tunajšiu mestskú časť s odôvodnením, že pochôdne terasy sú pozemnými komunikáciami, a tým vlastníctvom hlavného mesta ako obce, v správe mestskej časti z titulu spravovania miestnych komunikácií III. a IV. triedy a účelových komunikácií.

Porovnanie súčasného faktického stavu s právnym stavom

K majetkovoprávnej podstate pochôdzných terás malo hlavné mesto Bratislava vypracovanú právnu analýzu k niektorým bytovým domom s terasami, ktoré pôvodne vlastnilo Bytové družstvo Petržalka, s ktorou sa oboznámila aj mestská časť Bratislava-Petržalka. V jej intenciách posúdila skutkový a právny stav pochôdzných terás pristavaných k bytovým domom spravovaným pôvodne Bytovým družstvom Bratislava, ktoré prešli do vlastníctva hlavného mesta v správe tunajšej mestskej časti aj tých, ktoré boli vo vlastníctve iných subjektov spravujúcich bytové domy vo vlastníctve štátu. Byty a nebytové priestory v domoch, ktoré prešli do vlastníctva obce, odpredávalo ich nájomcom hlavné mesto SR Bratislava.

Mestská časť vychádzala zo skutkového stavu terás pristavaných k bytovým domom na území mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktoré zistila len z dostupných podkladov. V niektorých týchto domoch mestská časť spravuje byty, ktoré neboli odpredané ich nájomcom a pozná ich skutkový stav.

Ako je uvedené v predchádzajúcej časti, pochôdne terasy boli skolaudované ako pristavaná technická vybavenosť k bytovým domom a slúžia spolu so zásobovacími tunelmi na zabezpečenie prístupu do bytovej časti domu a prevádzok. Terasy sú pristavané k domom z ktorých je vstup do bytovej časti domu a nebytových priestorov (VOV) umiestnených na úrovni vstupov na I. poschodí domov alebo na zvýšenom prízemí. Pod terasami sú vo väčšine domov vedľajšie vstupy do domov pre vlastníkov bytov a zásobovacie vstupy do nebytových priestorov, prípadne parkovacie státi pre motorové vozidlá. Niektoré priestory pod terasami sú zastavané dodatočne vstavanými garážami, v niektorých častiach sú vstavané iné nebytové priestory, v niektorých častiach sú zásobovacie tunely pre zásobovacie vozidlá s vykladacími rampami do prevádzok nad terasami, pod niektorými terasami sú voľne zaparkované motorové vozidlá. Strechy vstavaných garáží a nebytových obchodných priestorov tvorí terasa, tzn. nemajú vlastnú strechu. Niektoré vstavané priestory, ktoré vznikli formou stavebných úprav jestvujúcej terasy, nemožno považovať za samostatné stavby z dôvodu, že stavebno - konštrukčne tvoria v danom prípade s existujúcou terasou jeden celok, nakoľko terasa tvorí ich strechu.

Porovnaním skutkového stavu s právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na danú oblasť, ktoré sú uvedené v prílohe tohto materiálu, je možné urobiť tieto právne závery:

Až na niektoré výnimky, objekty pristavanej technickej vybavenosti **nie sú samostatnými vecami ani nehnuteľnosťami**, preto nemôže byť predmetom samostatného vlastníckeho práva a ako také sa nemôžu zapísať samostatne do katastra nehnuteľností.

Samotné pochôdzne terasy **nie sú samostatnými stavbami**, ale sú buď:

a) súčasťou bytového domu, pretože boli vybudované na účely prístupu do bytovej časti a zásobovania prevádzok VOV a ich odstránením by sa úplne znemožnil prístup do nebytových priestorov na 1. nadzemnom podlaží, resp. na 2. nadzemnom podlaží, sťažil by sa prístup do bytov a tým by sa znehodnotila stavba celého domu ako hlavná vec.

Zásobovacie tunely sú povinným vybavením domov, v ktorých sú umiestnené prevádzky zabezpečujúce dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup.

Pochôdzne terasy sú zo zákona spoločnými časťami bytových resp. polyfunkčných domov a to bez ohľadu na to, či boli pristavané následne po skolaudovaní domu, bez ohľadu na to z akých zdrojov boli financované, bez ohľadu na to kto bol ich stavebníkom. S prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov došlo automaticky **aj k prevodu** spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a vlastníci bytov a nebytových priestorov získali spoluvlastnícky podiel na PTV, ktorá je spoločnou časťou domu. Nebolo k tomu potrebné osobitné vyhlásenie a nemohlo k tomu dôjsť ani samostatným prevodom.

Pochôdzne terasy nespĺňajú kritéria miestnych komunikácií, nakoľko **nie sú pozemnými stavbami** všeobecne prístupnými, **nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií**, technicky ani umiestnením nezodpovedajú kritériám miestnych komunikácií a ani neboli povolené ako miestne komunikácie v zmysle cestného zákona.

Objekty pristavanej technickej vybavenosti nie sú samostatnými vecami ani nehnuteľnosťami, preto nemôže byť predmetom samostatného vlastníckeho práva a ako také sa nemôžu zapísať samostatne do katastra nehnuteľností. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú zodpovední za opravy a údržbu svojho majetku a v intenciách zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú povinní zabezpečovať opravy, údržbu a čistenie spoločných terás, zásobovacích tunelov a parkovacích miest.

b) súčasťou nebytovej budovy, jej strechou, ktorá bola vybudovaná ako pristavaná technická vybavenosť bytového domu, resp. dodatočne k nemu dostavaná a ako samostatná nebytová budova je zapísaná v katastri nehnuteľností. V tomto prípade, ak strecha tejto nebytovej budovy zároveň slúži ako prístupová komunikácia k nebytovým priestorom a bytom v bytovom dome, majú jej užívatelia vecné bremeno oprávňujúce ich užívať túto strechu na daný účel. Tento účel musí byť zrejmý z projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia pochôdznej terasy ako PTV, prípadne podľa povolenej zmeny dokončenej stavby, ktorou bola následne povolená výstavba nebytovej budovy, súčasťou ktorej sa stala pochôdzna terasa.

Takáto terasa, ktorá je súčasťou pristavanej nebytovej budovy – garáže, ako jej strecha a zapísaná je v katastri nehnuteľností ako samostatná budova, je napr. na Gessayovej ulici č. 33 až 47 v Bratislave. Pôvodný vlastník bytového domu a PTV, Bytové družstvo Petržalka odpredal nájomcom byty a nebytové priestory v bytovom dome a nájomcom garáží odpredal garáže vstavané pod terasou v hromadnej garáži ako samostatnej nebytovej budove bez toho, aby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zriadil právo prechodu do bytov a nebytových priestorov po streche garáží.

Samotné pochôdzne terasy môžu tvoriť *zo zákona spoločnú časť budovy* a to jedného alebo viacerých **bytových domov**, alebo **spoločnú časť - strechu** nebytovej budovy **pod touto terasou**, ak táto môže byť samostatnou stavbou prevádzkovo neprepojenou s bytovým domom. Je tomu tak bez ohľadu na to, či terasy boli postavené súčasne s domom, alebo boli pristavané následne po skolaudovaní domu, bez ohľadu na to z akých zdrojov boli financované, bez ohľadu na to kto bol ich stavebníkom. S prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov došlo automaticky aj k prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a vlastníci bytov a nebytových priestorov získali spoluvlastnícky podiel na PTV, ak sú súčasťou ich bytového domu. Nebolo k tomu potrebné osobitné vyhlásenie a nemohlo k tomu dôjsť ani samostatným prevodom.

Vlastník bytového domu je podľa stavebného zákona povinný uchovávať doklady, predovšetkým dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby po celý čas jej užívania. Z tejto dokumentácie, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia musí byť zrejmé, čo je súčasťou domu a na aký účel sa využíva. Ak sa doklady, predovšetkým dokumentácia nezachovala, stavebný úrad môže vlastníkovi stavby nariadiť, aby obstaral túto dokumentáciu. Stavebný úrad na základe tejto dokumentácie osvedčí, na aký účel sa stavba užíva, t.j. aj to, či terasa je jej súčasťou, alebo nie je súčasťou bytového domu.

Bez týchto dokladov nie je možné hodnoverne posúdiť, či predmetná stavba pristavanej technickej vybavenosti je samostatnou nebytovou stavbou, ktorej strechu tvorí pochôdzna terasa, alebo PTV ako pochôdzna terasa aj nebytové priestory pod ňou vstavané, je jedného alebo viacerých bytových domov, prevádzkovo s nimi prepojená, bez ktorej by dom stratil funkčnosť, hospodárske určenie a bol by znehodnotený.

Záver

Nie u všetkých terás sú známe majetkové vzťahy z toho dôvodu je možné rozčleniť terasy na dve základné skupiny:

- I. majetkovo vysporiadané terasy
- II. majetkovo nevysporiadané terasy

I. majetkovo vysporiadané terasy

Z dostupných dokladov, ktorými je kataster nehnuteľností, je možné zistiť súčasťou ktorej stavby je terasa a tým aj jej vlastníka. Terasy zakreslené v katastrálnej mape sú súčasťou nebytovej budovy (ako jej strecha), ktorá je samostatnou stavbou a je zapísaná v katastri nehnuteľností a na liste vlastníctva ako podielové spoluvlastníctvo jednotlivých vlastníkov nebytových priestorov v nej sa nachádzajúcich, ktorí majú spoluvlastnícky podiel na jej spoločných častiach a zariadeniach. Táto skutočnosť je uvedená aj v kúpnych zmluvách týchto nebytových priestorov.

II. majetkovo nevysporiadané terasy

Z dostupných dokladov, ktorými je kataster nehnuteľností, nie je možné zistiť súčasťou ktorej stavby je terasa a tým ani jej vlastníka. Terasy spolu s PTV nie sú ako stavby zapísané v katastri nehnuteľností, sú zamerané na samostatnom pozemku, určené len spôsobom užívania pozemku - zastavaná plocha bez bližšieho určenia druhu stavby. Pozemok zastavaný terasou nie je „prislúchovaný“ k pozemku, na ktorom je zapísaný bytový dom, tým nie je jeho súčasťou. Samotný bytový dom je zakreslený aj zapísaný na inej samostatnej parcele akoby terasa nebola jeho súčasťou. Pritom ako zistila mestská časť, napr. v bytovom dome Jasovská 2, 4 je v kúpnych zmluvách uvedené, že súčasťou domu sú aj spoločné terasy, bez identifikovania pozemku, na ktorom sa nachádzajú. Bytový dom je

zakreslený a zapísaný len na jednom pozemku a tak aj uvedený aj v kúpnych zmluvách a spoločné terasy sa nachádzajú na inom pozemku, označené len kódom spôsobu užívania ktorý už v kúpnych zmluvách nie je uvedený.

Bytové domy boli zamerané a zapísané v katastri nehnuteľností na samostatnom pozemku tak, akoby pristavaná technická vybavenosť nebola ich súčasťou. Pristavaná technická vybavenosť je identifikovaná na samostatnom pozemku len ako pozemná inžinierska stavba, identifikovaná len kódom využívania pozemku.

V záujme odstránenia tohto nezákonného stavu, ktorého riešenie už **nie je možné** ďalej odkladať, je nutné preveriť technický aj právny stav každej terasy (každého vchodu na terase) a vec riešiť systémovo. V prvom rade je nutné zistiť stav technickej a právnej dokumentácie každého domu s PTV, t.j. preveriť, či vlastníci majú projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby s príslušnými stavebnými a kolaudačnými rozhodnutiami. V prípade ak táto dokumentácia neexistuje, navrhujeme postupovať podľa §104 stavebného zákona, t.j. vlastníci zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie skutočného realizovania stavby, ktorú overí stavebný úrad. Výsledkom bude preukázanie, čoho súčasťou je terasa a kto je jej vlastníkom, prípadne spoluvlastníkom. Až na základe týchto dokladov môže stavebný úrad nariadiť vlastníkovi stavby vykonať opravy, údržbu, zabezpečovacie práce, prípadne nevyhnutné úpravy terás. Mestská časť na základe relevantných dokladov sa bude môcť rozhodnúť, či poskytne dotáciu na vykonanie opráv zdevastovaných terás ohrozujúcich bezpečnosť obyvateľov.

Obec, t.j. hlavné mesto SR Bratislava ani mestská časť Bratislava-Petržalka **nemajú zákonnú povinnosť** opravovať ani udržiavať predmetné PTV, pretože nie sú vlastníkmi PTV, ktoré nie sú miestnymi komunikáciami ani verejnými priestranstvami.

Prílohy:

- *Právne predpisy vzťahujúce sa na uvedenú problematiku*

Právne predpisy vzťahujúce sa na uvedenú problematiku:

Oblasť stavebná a občiansko – právna

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení zmien a doplnkov

Podľa § 118

ods. 1 Predmetom občianskoprávnych vzťahov sú veci, pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

ods. 2 Predmetom občianskoprávnych vzťahov môžu byť tiež byty a nebyt. priestory.

Či môže byť hmotný predmet považovaný za samostatnú vec závisí od okolností, hospodárskeho určenia, funkcie veci, a pod.

Podľa § 119

ods. 1 Veci sú hnutel'né alebo nehnuteľné.

ods. 2 Nehnuteľnosti sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom

Stavbou nemusí byť len budova ale aj technické zariadenie, pokiaľ zodpovedá povahe stavby.

Pri posudzovaní stavieb nie je právne významné, či stavba bola alebo nebola povolená, alebo či je oprávnená alebo neoprávnená (postavená na cudzom pozemku)

Podľa § 120

ods. 1 Súčasťou vecí je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Znehodnotením veci je zníženie hodnoty, zhoršenie jej estetiky, zníženie jej funkčnosti, narušenie jej hospod. účelu. Súčasťou stavby sú jej nadstavby, prístavby, prestavby.

Súčasťou veci nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov.

Pri zmluvnom prevode prechádza na nadobúdateľa spolu s hlavnou vecou bez toho, aby bola v zmluve výslovne uvedená.

ods. 2 Stavby, vodné toky a podzem. vody nie sú súčasťou pozemku.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu ČSSR- R 108/1967: Reálne rozdelenie budov je možné len vtedy ak vzniknú na základe stavebných úprav vykonaných podľa predpisov samostatné budovy; neprípustné je ich delenie podľa poschodí a ich častí.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v stave platnom do 1.8.2000 pojem stavba neuvádzal.

Podľa § 43a stavebného zákona

(2) Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa delia na bytové budovy a nebytové budovy. Inžinierske stavby sú diaľnice, cesty, účel. komunikácie, nábrežia, chodníky, nekryté parkoviská.

Podľa § 104

(1) stavebného zákona, ak sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možné zistiť účel, na ktorý bola stavba povolená, nezachovali, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojim stavebnotechnickým usporiadaním vybavená.

(2) Stavebný úrad môže vlastníkovi stavby nariadiť, aby obstaral dokumentáciu skutočného realizovania stavby v prípadoch, keď nebola vôbec vyhotovená, nezachovala sa alebo nie je v náležitom stave.

Pojem **stavba** vymedzovala **vyhl. č. 85/1976 Zb. o podrobnejšej úprave územ. konania a staveb. poriadku**, platná do 1.8.2000.

Podľa § 1 tejto vyhlášky

- 1) za stavby sa považujú všetky stavby bez zreteľa na ich:
 - a) stavebnotechnické vybavenie, budovy, veže, silá, nádrže, komunikácie, tunely, mosty, lávky, nástupištia, vedenie,
 - b) účel- na bývanie, skladovanie, prepravu, vod. stavby, rekreáciu,
- 2) zmenami dokončených stavieb, nadstavieb, prístavieb- rozširuje a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou

Vyhláška neriešila, či je stavba spojená pevným základom so zemou. Táto otázka je rozhodujúca len pre posúdenie, či ide o nehnuteľnosť.

Vyhl. č. 83/1976 Zb. o všeob. tech. požiadavkách na výstavbu, ktorá platila do 1.8.2000, bližšie špecifikovala požiadavky na výstavbu.

Podľa §6 ods. 1

Všetky stavby musia mať zabezpečený prístup z verejnej **pozemnej** komunikácie kapacitne vyhovujúcou komunikačnou prípojkou.

Komunikačné prípojky a účelové komunikácie stavieb sa musia dokončiť pred kolaudáciou stavby

Podľa § 41 ods. 2 Vzďialenosť medzi prilahlým okrajom cesty alebo miestnej komunikácie v sídelnom útvare a priečelím alebo štítom stavieb na bývanie má byť aspoň 6 m.

Vyhl. č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby, ktorá nadobudla účinnosť od 8.7.2002, ustanovuje v

§7

Stavby podľa druhu a účelu musia mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, príp. na účelové komunikácie. Musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby, prevádzkovanie, musí spĺňať požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.

Stavba ako to vyžaduje účel, musí mať zabezpečený prístup vozidiel na zásobovanie a priestor na státie vozidiel pri nakladaní a vykladaní.

Prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.

Podľa § 8

Stavba musí mať pred svojim vstupom rozptylovú plochu zabezpečujúcu prístup, odchod a rozptyl osôb. Musí byť vybavená odstavným alebo parkovacím stojiskom ako súčasť stavby, alebo prevádzkovo oddeliteľné.

Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

Podľa §1

Pozemné komunikácie sa rozdeľujú na diaľnice, cesty, miestne komunikácie a účelové komunikácie.

Podľa §2

Plánovanie, príprava a výstavba ciest vo vlastníctve obcí a miestnych komunikácií zabezpečujú obce; pri účelových komunikáciách ich zabezpečujú ich vlastníci a iné oprávnené osoby navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa STN.

Podľa §3d

Miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí.

Účelové komunikácie sú vo vlastníctve štátu alebo iných právnických alebo fyzických osôb.

Podľa §4d

Miestnymi komunikáciami sú všeobecne prístupové a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych komunikácií.

Podľa §22

ods. 1 Účelové komunikácie slúžia spojeniu jednotlivých výrobných závodov alebo jednotlivých nehnuteľností s ostatnými pozemnými komunikáciami alebo komunikačným účelom v uzavretých priestoroch alebo objektoch.

Účelové komunikácie a miestne komunikácie povoľuje a zmysle §1b cestného zákona **špeciálny stavebný úrad.**

ods. 3 Účelové komunikácie sa delia na verejné a neverejné. Účelové komunikácie o uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Verejnú účelovú komunikáciu môže obec vyhlásiť za neverejnú len so súhlasom jej vlastníka.

Vyhl. č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon

Podľa §7

ods. 1 pís. c) Miestne komunikácie IV. triedy, ktoré nie sú ani obmedzene prístupné premávke motor. vozidlami (napr. cestičky, chodníky, samostatné cyklistické cestičky, samostatné chodníky, schody apod.).

Podľa §8

Súčasťou miestnych komunikácií sú chodníky na nich aj príľahlé chodníky, verejné parkoviská a obratiská, podchody a priechodové lávky.

Súčasťou miestnych komunikácií nie sú prechody na susedné nehnuteľnosti, verejné osvetlenie.

STN 736100

Nemotoristická komunikácia je miestna komunikácia s obmedzeným prístupom určená pre nemotorickú dopravu- upokojená komunikácia, cyklistická komunikácia a chodník.

Zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov platný do 1.9.1993

Podľa §13 ods. 1 pís. c) **spoločná časť domu je terasa.**

Zákon č. 182/1993 Z.z.

Podľa §2 ods. 4 **Spoločnými časťami domu** sú na účely tohto zákona časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä ...**spoločné terasy.**

Podľa **zákona č. 265/1992** platného od 1.1.1993 do 31.12.1995 nahradeného

zákonom č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon) účinným od 1.1.1996,

práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uzavretých **po 1.1.1993** vznikajú, menia sa a zanikajú **vkładom** do katastra nehnuteľností.

Oblasť ekonomická a zdrojov financovania

Zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v úplnom doplnenom znení vrátane zákona č. 57/2010 Z.z.

§ 2, písmeno a)

Verejnými prostriedkami sú finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy

§ 3, odsek 4

Na subjekty verejnej správy, ktorými sú obce, vyššie územné celky sa vzťahuje tento zákon, ak osobitný zákon neustanovuje inak

§ 19, odsek 1

Verejné prostriedky možno použiť na účely, ktoré sú v súlade s osobitnými predpismi.

§ 19, odsek 5

Subjekt verejnej správy nie je oprávnený zaväzovať sa v bežnom rozpočtovom roku na také úhrady, ktoré nemá zabezpečené v rozpočte na bežný rozpočtový rok

§ 19, odsek 6

Verejné prostriedky sa môžu používať na krytie nevyhnutných potrieb a opatrení vyplývajúcich z osobitných predpisov. Subjekt verejnej správy je povinný pri používaní verejných prostriedkov zachovávať hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť ich použitia.

§ 30, odsek 2

Za hospodárenie s verejnými prostriedkami zodpovedá štatutárny orgán subjektu verejnej správy

§ 31, Porušenie finančnej disciplíny, odsek 1, písmeno a)

poskytnutie alebo použitie verejných prostriedkov v rozpore s určeným účelom

písmeno j) neekonomické, neefektívne a neúčinné vynakladanie verejných prostriedkov

písmeno k) nedodržanie ustanoveného alebo určeného spôsobu nakladania s verejnými prostriedkami

písmeno n) porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté

Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

v úplnom doplnenom znení vrátane zákona č. 258/2009 Z.z.

§ 1, odsek 1

Účelom tohto zákona je ustanoviť, ktoré veci z majetku Slovenskej republiky prechádzajú do vlastníctva obcí a upraviť majetkové postavenie a hospodárenie obcí s ich majetkom

§ 1, odsek 2

Majetok obce tvoria nehnuteľné a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov

§ 6, odsek 1

Obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce

§ 6, odsek 2

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice zverujú časti svojho majetku do správy mestským častiam

§ 6, odsek 3

Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce, mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta

§ 7, odsek 1

Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a tvorby životného prostredia

§ 7, odsek 2, písmeno a)

Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä udržiavať a užívať majetok

Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

v úplnom doplnenom znení vrátane zákona č. 102/2010 Z.z.

§ 4, odsek 3, písmeno a)

Obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania

§ 7, odsek 1

Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, dotácií zo štátneho rozpočtu a z ďalších zdrojov

§ 8, odsek 1, 2

Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce. majetok obce slúži na plnenie úloh obce.

§ 9, odsek 1

Základom finančného hospodárenia obce je rozpočet obce, ktorý sa zostavuje na obdobie jedného kalendárneho roka

§ 11, odsek 4, písmeno a)

Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia s majetkom obce a majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním

Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení podľa Dodatku č. 3 z 19. novembra 2009

Článok 3, odsek 4

Mestské časti sú právnickými osobami, ktoré za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodária s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený

Článok 7, odsek 6

Mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním

Článok 18, odsek 4, písmeno d)

Miestnemu zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať rozpočet mestskej časti, jeho zmeny a záverečný účet, ako aj kontrolovať čerpanie rozpočtu

Článok 29, odsek 2, písmeno b)

mestská časť pri plnení úloh samosprávy miestneho významu podľa osobitného predpisu vykonáva úkony súvisiace s hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom Bratislavy zvereným jej do správy, s nadobudnutým majetkom a s vlastným majetkom získaným vlastnou činnosťou

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 8. júla 1993 č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v úplnom doplnenom znení vrátane zákona č. 70/2010 Z.z.

§ 5, odsek 6

Práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome

§ 6, odsek 2

Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome

§ 7a, odsek 2

Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

§ 7b, odsek 5

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

§ 7c, odsek 9

Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby, opráv

l) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohoto zákona nerozhoduje iný orgán

§ 8, odsek 3

Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome..... Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu.

§ 8b, odsek 2, písmeno d)

Pri správe domu je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

§ 10, odsek 3

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

§ 14, odsek 2

Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 30

Finančné prostriedky, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj z príľahlých pozemkov, sú príjmom rozpočtu obce. Obec tieto prostriedky môže použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce a obec ich môže použiť iba na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

To znamená, že prostriedky je možné vynakladať len na obecný majetok, nie na súkromný!

Stanovisko

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve Bratislava-Petržalka zo dňa 14.6.2010

Prítomní: Mgr. Belohorec, Ing. Hanák, Ing. Plšek, MUDr. Janota PhD.,CSc, Ing. Kocka, Mgr. Bakerová-Dragúňová

Neprítomní: Ing. Weissensteiner, Ing. Vermeš

K bodu :

Návrh postupu riešenia terás v k.ú. Petržalka

Stanovisko:

Finančná komisia odporúča predložený materiál schváliť.

Hlasovanie:

Prítomní : 5

Za : 5

V Bratislave 14.6.2010

Mgr. Michal Belohorec v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček