

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
KATASTRÁLNY ODBOR

Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava



ROZHODNUTIE

V-28100/24

V Bratislave dňa 28.01.2025

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor príslušný na konanie na základe ustanovenia § 18 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „Katastrálny zákon“), vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo zmluvy o prevode vlastníctve bytu uzatvorenej medzi účastníkmi:

1. Ing.arch. Ján Šelepák, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava, ako predávajúci
2. Ing. Helena Šelepáková, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava, ako predávajúci
3. Mgr. Miroslav Môc, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava, ako kupujúci
4. Bc. Katarína Môcová, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava, ako kupujúci

doručeného dňa 22.11.2024, týkajúceho sa nehnuteľností

v katastrálnom území Nové Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 3512

r o z h o d o l

t a k t o :

v súlade s ustanovením § 31a písm. c) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu pod číslom V-28100/24 **prerušuje** a určuje lehotu 30 dní na odstránenie nedostatkov odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e :

Zmluvné strany

1. Ing.arch. Ján Šelepák, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava, ako predávajúci
2. Ing. Helena Šelepáková, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava, ako predávajúci
3. Mgr. Miroslav Môc, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava, ako kupujúci
4. Bc. Katarína Môcová, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava, ako kupujúci

Deň vyvesenia: 13.02.2025

Deň zvesenia: 27.02.2025

Vykonal: Ivana Hirländerová

podali dňa 22.11.2024 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam.

Podľa ustanovenia § 31 katastrálneho zákona okresný úrad skúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité, zrozumiteľné, či zmluvná vôľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa ustanovenia § 31a písm. c) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.

Podľa ustanovenia § 42 ods.1 katastrálneho zákona na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 4) katastrálneho zákona ak je **návrh na začatie katastrálneho konania podaný v listinnej podobe**, musí navrhovateľ **predložiť prílohy v listinnej podobe v origináli alebo v úradne osvedčenej kópii.**

V súlade s ustanovením § 24 ods. 1 písm. e) katastrálneho zákona **návrh na začatie katastrálneho konania musí obsahovať označenie nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona.**

Podľa ustanovenia § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona **zmluva**, verejná listina alebo **iná listina** obsahujú **označenie nehnuteľnosti** podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, **súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená**, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu **a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, tak sa uvádza i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) **zmluva o prevode vlastníctva bytu** a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí **musí obsahovať popis bytu** alebo nebytového priestoru **v dome a príslušenstva bytu**, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, **určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu** a nebytového priestoru v dome.

Podľa ustanovenia § 5 ods.1 písm. b) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode nebytového priestoru v dome musí obsahovať vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho

Deň vyvesenia: 13.02.2025

Deň zvesenia: 27.02.2025

Vykonať: Ivana Hiriänderová

podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom **veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu** alebo nebytového priestoru **k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome**, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e).

Podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) **zmluva o prevode vlastníctva bytu** a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru **v dome** musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí **musí obsahovať určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva** a príľahlého pozemku a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) **spoločnou časťou domu** je časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, **ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.**

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) spoločným zariadením domu je technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) príslušenstvom domu sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.

Podľa ustanovenia § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (bytový zákon) **prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu** alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru **je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastníku bytu** alebo nebytového priestoru **v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu** alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V návrhu na vklad a jeho prílohách boli zistené nedostatky, ktoré je potrebné odstrániť, aby bolo možné povoliť vklad práva do katastra nehnuteľností a to:

V návrhu na vklad aj v jeho prílohách – v zmluve o prevode vlastníctva bytu – zmluvné strany uviedli chybné, resp. neúplne, v rozpore s ustanovením § 24 ods. 1 písm. e) katastrálneho zákona a v rozpore s ustanovením § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona predmet prevodu, nakoľko nie sú uvedené všetky stavby so **súpisným číslom na pozemku, t.j. všetky súpisné čísla bytového domu. Byt, ktorý je predmetom prevodu sa nachádza v súbore stavieb, ktoré tvoria**

Deň vyvesenia: 13.02.2025

Deň zvesenia: 27.02.2025

Vykonala: Ivana Hiriänderová

jeden celok a to stavba so súpisným číslom 1148 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2 a stavba so súpisným číslom 1149 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2. Predmetný byt sa nachádza síce v stavbe so súpisným číslom 1148 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2, popis stavby „Pri Bielom kríži 7,9,11“, ale nakoľko vyššie uvedený komplex stavieb tvorí jeden celok, k predmetnému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach celého domu, t.j. stavby so súpisným číslom 1148 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2 a stavby so súpisným číslom 1149 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2.

Podľa platných údajov katastra ide o predmet prevodu:

- Byt číslo 13, číslo vchodu Pri Bielom kríži 9, 1.p., súpisné číslo stavby 1148 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2, súpisné číslo stavby 1149 na pozemku C KN s parcelným číslom 13165/2 (bytový dom) a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7588/552490 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu (všetkých stavieb), na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7588/552490 na pozemku registra „C“ s parcelným číslom 13165/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1593 m² – v podiele ½ a v podiele ½, t.j. predmet prevodu 1/1

Zároveň v predmetnej zmluve o prevode vlastníctva bytu je potrebné dať do súladu výmeru bytu, nakoľko v zmysle ustanovenia § 5 ods.1 písm. b) bytového zákona a v zmysle platných údajov katastra vedených na liste vlastníctva č. 3512, k.ú. Nové Mesto je výmera bytu 75,88 m² – spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve je 7588/552490. V Čl. 2 bod 1. zmluvy zmluvné strany uviedli celkovú výmeru bytu vrátane príslušenstva bez plochy loggie 69,29,45 m². Výmeru bytu je potrebné dať do súladu v zmysle vyššie uvedeného.

A zároveň v zmluve o prevode vlastníctve bytu je potrebné opraviť určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nakoľko zmluvné strany uviedli nesprávne v Čl. 2 bod 3. a bod 4. zmluvy popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. g) bytového zákona „spoločnou časťou domu je aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočikárne“. Z uvedeného dôvodu je potrebné schodisko, priestor pod schodami, pivničky pre nájomníkov, telekomunikačná miestnosť, kočikáreň, práčovňa, sušiareň, mangľovňa a miestnosť pre mopedy a bicykle uviesť ako spoločné časti domu. (Novela bytového zákona).

Je potrebné, aby účastníci konania vyhotovili k predmetnej zmluve a k návrhu na vklad dodatok, v ktorom vyššie uvedené nedostatky odstránia a doručili ho na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor v **2 vyhotoveniach dodatok k zmluve a v 1 vyhotovení dodatok k návrhu na vklad**. Dodatok je potrebné spísať rovnakou formou akou je spísaná zmluva, ktorej ustanovenia sa dodatkom menia a dopĺňajú. Podpisy predávajúcich na dodatku ku zmluve musia byť úradne osvedčené.

Je potrebné, aby účastníci konania doložili potvrdenie správcu Meopta, správa aúdržba bytov, s.r.o., Hagarova 9/B, 830 04 Bratislav, IČO: 35 750 634 (podľa Čl. 3 bod 1. zmluvy), v zmysle ustanovenia § 5 ods. 2 bytového zákona, že vlastníci bytu č. 13 na 1.p., vchod Pri Bielom kríži 9 – predávajúci – nemajú žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a to v origináli alebo v úradne osvedčenej kópii, v súlade s ustanovením § 24 ods. 4) katastrálneho zákona.

Deň vyvesenia: 13.02.2025

Deň zvesenia: 27.02.2025

Vykonal: Ivana Hiränderová

Na odstránenie nedostatkov Vám určujeme lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia v zmysle § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Ak v stanovenej lehote neodstránite vytknuté nedostatky, Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor predmetné konanie zastaví.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov nemožno odvolať.

Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.



Ing. Zuzana Pokrivková
oprávnená rozhodovať
o návrhu na vklad

Doručuje sa:

1. Ing.arch. Ján Šelepák, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava
2. Ing. Helena Šelepáková, Pečnianska 1211/9, 851 01 Bratislava
3. Mgr. Miroslav Môc, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava
4. Bc. Katarína Môcová, Wolkrova 19, 851 01 Bratislava

Deň vyvesenia: 13. 02. 2025

Deň zvesenia:

Vykonal: Ivana Hirländerová