

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

11. novembra 2020

Návrh

na schválenie zmeny uznesenia zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 289/2020 zo dňa 11. 09. 2020, ktorým bola schválená kúpa národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Veronika Václaviková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2020

zo dňa 11. 11. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 289/2020 zo dňa 11. 09. 2020, a to nasledovne:

Časť A uznesenia znie:

A s c h v a ľ u j e

kúpu národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure, a to stavby „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísanej na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za kúpnu cenu vo výške 9 500,- EUR určenej znaleckým posudkom č. 43/2020, vypracovaným Ing. Marínou Majerčákovou, PhD., a za nasledovných podmienok:

- a) Bratislavský samosprávny kraj zabezpečí rekonštrukciu NKP synagóga v lehote a podľa podmienok určených príslušným stavebným úradom a Krajským pamiatkovým úradom Bratislava (ďalej len „KPÚ“);
- b) lehoty určené Mestom Svätý Jur ako príslušným stavebným úradom na vykonanie nevyhnutných opráv, v konaní č. SÚ/OZN/4985/13/2020-Po, budú v prípade, ak stavebný úrad uzná právne nástupníctvo a záväznosť prebiehajúceho konania voči novému vlastníkovi, predĺžené najmenej o dva kalendárne roky. Ak stavebný úrad začne nové konanie o nevyhnutných úpravách na stavbe z dôvodu zmeny vlastníckych vzťahov, uloží Bratislavskému samosprávne kraju ako novému vlastníkovi lehotu na vykonanie úprav v trvaní najmenej dvoch kalendárnych rokov;
- c) lehoty určené KPÚ správcovi NKP synagóga rozhodnutím č. KPUBA-2020/5033-8/40602/AUG zo dňa 03. 06. 2020 budú v prípade, ak KPÚ uzná právne nástupníctvo a záväznosť vydaného rozhodnutia voči novému vlastníkovi NKP synagóga, predĺžené najmenej o dva kalendárne roky. Ak KPÚ začne nové konanie o uložení opatrení a vykonaní zabezpečovacích prác z dôvodu zmeny vlastníckych vzťahov, uloží Bratislavskému samosprávne kraju ako novému vlastníkovi lehotu na vykonanie opatrení v trvaní najmenej dvoch kalendárnych rokov;
- d) majetkovoprávne vysporiadanie parc. č. 350/4 v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok formou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, alternatívne formou zriadenia vecného bremena – práva stavby na tomto pozemku v prospech vlastníka stavby NKP synagóga, a to v lehote do podania žiadosti o vydanie príslušného rozhodnutia stavebného úradu na činnosti podľa písm. a), b) a c) tohto uznesenia, najneskôr však do 1 roku od nadobudnutia vlastníckeho práva k NKP synagóga;
- e) majetkovoprávne vysporiadanie parc. č. 350/3, 350/5 a časti parc. č. 351/1 v k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na liste vlastníctva č. 701 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok formou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech

Bratislavského samosprávneho kraja, alternatívne formou zriadenia vecného bremena – práva prechodu a prejazdu osobnými, nákladnými vozidlami a stavebnými mechanizmami cez tieto pozemky v prospech vlastníka stavby synagógy, a to v lehote do podania žiadosti o vydanie príslušného rozhodnutia stavebného úradu na činnosti podľa písm. a), b) a c) tohto uznesenia, najneskôr však do 1 roku od nadobudnutia vlastníckeho práva k NKP synagóga;

- f) Bratislavský samosprávny kraj pri ďalšom využití a prevádzke NKP synagóga neumožní v NKP synagóga aktivity, ktoré by sa priečili dobrým mravom.

Časť B uznesenia znie:

B u k l a d á

B.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť úkony spojené s prevodom vlastníckeho práva k NKP synagóga

Termín: do 120 dní od schválenia uznesenia

B.2 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť úkony spojené so zriadením vecných bremien in rem podľa časti A uznesenia

Termín: v zmysle textu časti A uznesenia

B.3 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť podpis zmlúv o zriadení vecných bremien podľa časti A uznesenia

Termín: v zmysle textu časti A uznesenia

Časť C uznesenia znie:

C s p l n o m o c ň u j e

predsedu Bratislavského samosprávneho kraja na uzatvorenie zmluvy o spätnom prevode vlastníckeho práva k stavbe „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísanej na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za cenu vo výške 9 500,- EUR v prípade, ak to bude potrebné pre zápis zmeny vlastníckeho práva.

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo uznesením č. 289/2020 zo dňa 11. 09. 2020 kúpu národnej kultúrnej pamiatky synagógy vo Svätom Jure, a to stavby „Synagóga – modlitebňa“, súpisné č. 1577, postavenej na pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Svätý Jur, Svätý Jur, okres Pezinok (ďalej len „NKP synagóga“), zapísanej na liste vlastníctva č. 7289 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok, za kúpnu cenu vo výške 9 500,- EUR určenej znaleckým posudkom č. 43/2020, vypracovaným Ing. Marínou Majerčákovou, PhD., a to s určením rozvázovacích podmienok platnosti kúpnej zmluvy, pričom nesplnenie aspoň jednej z nich malo mať za následok zánik kúpnej zmluvy a prechod vlastníckeho práva k predmetu kúpy späť na Slovenskú republiku.

V súlade so schváleným uznesením Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“), konajúci prostredníctvom Úradu BSK, požiadal Okresný úrad Bratislava podaním zo dňa 17. 09. 2020 o odkúpenie NKP synagógy ako nehnuteľného majetku štátu, ktorého je Okresný úrad Bratislava dočasným správcom. Návrh bol podaný v zmysle § 8e písm. d) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“ alebo „zákon“).

Vzhľadom na skutočnosť, že zo znenia uznesenia č. 289/2020 vyplývala povinnosť zohľadnenia schválených rozvázovacích podmienok v kúpnej zmluve, požiadal Okresný úrad Bratislava o predbežné stanovisko k návrhu kúpnej zmluvy Ministerstvo financií Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MF SR“). Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu je platnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádza nehnuteľný majetok štátu vyššiemu územnému celku, podmienená súhlasom MF SR. Ministerstvo posúdilo návrh kúpnej zmluvy a vydalo dňa 19. 10. 2020 stanovisko, podľa ktorého určené rozvázovacie podmienky odporujú účelu zákona o správe majetku štátu. Okresný úrad Bratislava informoval Úrad BSK o vydanom stanovisku a sprístupnil ho BSK v celom rozsahu, a to doručením elektronickým prostriedkami dňa 21. 10. 2020.

Úrad BSK ďalej rokoval s dočasným správcom o možnostiach prehodnotenia stanoviska MF SR a výkladu zákona o správe majetku štátu. Na základe toho Úrad BSK podaním zo dňa 23. 10. 2020, ktoré bolo doručené elektronickým prostriedkom dňa 02. 11. 2020 a do podateľne dňa 03. 11. 2020, požiadal Okresný úrad Bratislava o opätovné prerokovanie podmienok a návrhu kúpnej zmluvy s Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“).

V čase prípravy materiálov do zastupiteľstva (pozn.: na rokovanie zastupiteľstva dňa 11. 09. 2020) nebolo časovo možné vopred predrokovať všetky aspekty sanácie, rekonštrukcie, a majetkového vysporiadania príľahlých pozemkov. Samosprávny kraj, rovnako ako štát, nemôže prevziať záväzky, ktorých riadne plnenie by mohlo byť ohrozené, napr. časovou tiesňou, do ktorej sa kraj nedostal vlastným zavinením. Zo strany BSK preto boli naformulované také podmienky, ktoré neodporovali osobitnej zákonnej úprave a malo sa nimi vyhovieť všetkým zúčastneným stranám. Predovšetkým sa čo možno najskorším predajom malo odľahčiť štátu. Bezodkladne po schválení uznesenia zastupiteľstva vykonal Úrad BSK všetky kroky smerujúce k vysporiadaniu sporných otázok.

Vo vzťahu k podmienkam určeným podľa písm. b) a c) začal Úrad BSK rokovanie s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava a Mestom Svätý Jur o podmienkach vykonania rekonštrukcie a ďalšom postupe vo veci po nadobudnutí vlastníctva NKP synagógy. Podľa záverov predbežných rokovaní vnímajú všetky zúčastnené strany pozíciu samosprávneho kraja a jeho povinnosti pri nakladaní s majetkom, v dôsledku čoho sú ochotní vyjsť BSK v ústrety vo veci určenia hraničného termínu na vykonanie sanácie podľa aktuálnych podmienok a stavu stavby.

Vo veci podmienok podľa písm. d) a e) Úrad BSK rokoval o vysporiadaní s aktuálnym vlastníkom dotknutých parciel. K dnešnému dňu vlastník prejavil ochotu predať parc. č. 350/4 za symbolickú hodnotu, najmä s prihliadnutím na jej status národnej kultúrnej pamiatky, a parc. č. 350/3 a č. 350/5 za dojednanú odkupnú hodnotu. Bolo vzájomne dohodnuté, že parc. č. 351/1 nebude predmetom ďalších dojednaní, nakoľko nebude dotknutá využitím synagógy v budúcnosti. Podľa vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Bratislava je možné existujúci otvor v stene synagógy zamurovať a vrátiť tak synagóge pôvodné architektonické riešenie. Preto nebude potrebné riešiť právo prechodu ani odkup časti parcely č. 351/1. Za účelom urýchlenia procesov je aktuálne zadané spracovanie geometrického plánu potvrdzujúceho hraničné body parciel, ktoré budú predmetom predaja.

Na základe uvedených skutočností preto zo strany BSK nie je dôvod na obavu z nesplnenia určených podmienok napriek tomu, že schválením zmeny pôvodného uznesenia tieto stratia rozvázovací charakter.

V nadväznosti na názor vyjadrený MF SR, podľa ktorého by mal štát nadobudnúť majetok bez vlastnej vôle z titulu nenaplnenia očakávaní kupujúceho, vzal Úrad BSK pri príprave návrhu tejto zmeny uznesenia aj ustálenú prax katastrálnych úradov. Podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov musí byť právny úkon, na základe ktorého má byť vykonaný vklad vlastníckeho práva, dostatočne jasný a zrozumiteľný a nesmie vyvolávať pochybnosti o jeho obsahu alebo účele. Okresné úrady spravujúce jednotlivé katastre nemajú právomoc rozhodovať o tom, či došlo k naplneniu rozvázovacích podmienok, ani neposudzujú platnosť právnych úkonov podľa osobitných právnych predpisov. Je pravdepodobné, že napriek naplneniu niektorej zmluvnej rozvázovacej podmienky príslušný katastrálny odbor nevykoná zápis vlastníckeho práva späť na pôvodného vlastníka bez osobitného dvojstranného právneho úkonu. Takým je predovšetkým zmluva o spätnom prevode.

V prípade, ak by bol výklad rozvázovacích podmienok sporný, podliehalo by rozhodnutie o podmienenosti právneho úkonu, alebo priamo o vlastníctve, súdu na návrh niektorej zo zúčastnených strán.

Úrad BSK je viazaný rozhodnutím zastupiteľstva, preto samosprávny kraj nemôže pristúpiť k uzatvoreniu zmluvy, ktorá by svojim obsahom odporovala schválenému uzneseniu. V prípade, ak bude MF SR trvať na svojom právnom názore, nebude možné bezodkladne uzatvoriť kúpnu zmluvu tak, ako bolo mienené Okresným úradom Bratislava aj BSK. Podľa posledných rokovaní so zástupcami Okresného úradu Bratislava je zrejmé, že MF SR nepristúpi k zmene deklarovaného stanoviska, pričom ďalšie rokovanie by vyvolalo len zdržanie v čase.

S ohľadom na aktuálne ročné obdobie je nevyhnutné vyriešiť kúpu NKP synagógy čo možno najskôr za účelom bezodkladného vykonania základných sanačných alebo konzervačných prác na budove, aby sa predišlo vzniku ďalších poškodení vplyvom počasia.

Berúc na zreteľ postup v čase a vykonané právne kroky smerujúce k naplneniu podstaty uznesenia č. 289/2020, navrhuje sa vypustenie určenia podmienok kúpy ako rozvázovacích s následkom spätného prechodu vlastníctva NKP synagógy späť na Slovenskú republiku.

V dôsledku vykonaných zameraní, rokovaní s vlastníkmi príľahlých parciel, ako aj predošlých rokovaní s KPÚ a stavebným úradom, je vysoko pravdepodobné, že pôvodné podmienky, určené ako rozvázovacie, budú beztak naplnené.

Prílohou materiálu je:

- stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 19. 10. 2020