

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 14.12.2016

N á v r h

**na predaj voľných bytov ako náhradných bytov pre nájomcov bytov
byt č. 10 v bytovom dome na Ul. Šafárikova 2738/18 pre Petra Voláka
byt č. 14 v bytovom dome na Ul. Halalovka 2370/1
pre Katarínu Krátku, Alexandra Polláka, Tomáša Polláka**

Predkladá:

MBA Peter Hošťák PhD
predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Mgr. Daniela Beniačová
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 25.11.2016

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 14.12.2016 podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v súlade s ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

1. určuje

1.1 prevod majetku – predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Šafárikova):

- a) 2-izbový **byt č. 10** na 3. poschodí bytového domu na Ul. Šafárikova súp.č. 2738, or.č. 18 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 2180/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m²
- b) **spoluvlastníckeho podielu** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **45/1577**,
- c) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2180/26** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 327 m²** o veľkosti podielu **45/1577**, čo predstavuje výmeru 9,33 m²

všetky zapísané na LV č. 6264 ako výlučný vlastníak Mesto Trenčín v podiele 1/1, do výlučného vlastníctva **Petra Voláka** za kúpnu cenu 594,69 €

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Odôvodnenie:

Rozsudkom Okresného súdu v Trenčíne, potvrdeného rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne bolo rozhodnuté o neplatnosti Kúpnej zmluvy č. 63/97 uzatvorenej dňa 18.12.1997 medzi Mestom Trenčín a ZLATOKOV spol. s r.o. Predmetom tejto zmluvy bol prevod nasledovných nehnuteľností v k.ú. Trenčín do vlastníctva ZLATOKOV, spol. s r.o.:

- stavby súp.č. 32 umiestnenej na pozemku CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m²
- pozemku CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m²

za celkovú kúpnu cenu 4,500.000,- Sk (t.j. 149 372,63 €).

V roku 2007 na základe žiadosti ZLATOKOV spol. s r.o. a v súlade s predloženými dokladmi (najmä geometrický plán č. 115/2006) došlo k zmene zápisu na liste vlastníctva takto: pozemok CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m² bol na základe GP rozčlenený na pozemky: *CKN parc.č. 1244/1 o výmere 239 m², CKN parc.č. 1244/2 o výmere 123 m², CKN parc.č. 1244/3 o výmere 27 m² a CKN parc.č. 1244/4 o výmere 33 m².*

Na základe vyjadrenia Spoločného stavebného úradu v Trenčíne sp.zn. SpSÚ 58/2007-001/Zm, PK zo dňa 17.01.2007 došlo k odčleneniu stavby súp.č. 32 na pozemku 1244/1 a stavbe na pozemku CKN parc.č. 1244/2 bolo pridelené nové súp.č. 7041. V stavbe súp.č. 32 je 1 nebytový priestor užívaný spoločnosťou ZLATOKOV SK, a.s. ako predajňa šperkov, 2 jednoizbové a 1 dvojizbový byt. V stavbe súp.č. 7041 sú 3 jednoizbové byty. Rozsudkom okresného súdu potvrdeného rozsudkom krajského súdu boli uznaní nájomcovia 3 bytov – 1 jednoizbový byt v budove súp.č. 7041 a dva byty, z toho 1 jednoizbový a 1 dvojizbový v budove súp.č. 32. Ostatné 3 jednoizbové byty sú voľné. S nájomcami bytov vstúpilo Mesto Trenčín prostredníctvom Mestského úradu v Trenčíne do rokovania o ďalšom užívaní bytov. Vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosti nie sú v ideálnom stavebnotechnickom stave a vyžadujú si pomerne vysoké náklady na rekonštrukciu, MsÚ ponúkol nájomcom bytov možnosť presťahovania sa do iných voľných bytov mesta uvoľnených po skončení súdnych sporoch. Stav týchto bytov vyžaduje taktiež investície, ktoré si zabezpečenia nájomníci na vlastné náklady. V prípade, ak by sa podarilo budovy uvoľniť, umožnilo by to mestu voľnejší spôsob nakladania s týmto majetkom v súlade so zákonom a to napr. formou odpredaja celých budov prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže.

Vzhľadom k tomu, že nájomníci majú zmluvy o nájme bytu na dobu neurčitú, majú v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nárok na odkúpenie bytu. V záujme pokojného doriešenia vzťahov s nájomcami bytov, navrhujeme nájomcom odpredať byty vo vlastníctve mesta, ktoré sú určené na predaj s tým, že nájomníci sa vzdajú nároku na nájom bytov na Mierovom námestí. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy bude s nájomcom súčasne uzatvorená aj Dohoda o ukončení Zmluvy o nájme bytu na Mierovom námestí v Trenčíne.

S ohľadom na to, že pri predaji bytov na Mierovom námestí do vlastníctva týchto nájomcov by bola cena bytov určená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, navrhujeme odpredaj voľných bytov rovnako za cenu určenú podľa

ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

P. Volák je nájomcom jednoizbového bytu na Mierovom nám. 32 v Trenčíne, ktorý má výmeru 70 m². Keďže Mesto Trenčín nedisponuje jednoizbovým bytom s podobnou výmerou, súhlasil p. Volák s kúpou dvojizbového bytu aj keď má výrazne menšiu výmeru.

Predaj predmetných nehnuteľností bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 8 písm. e/ zákona 138/1991 Zb. o majetku a obcí v platnom znení.

1.2 prevod majetku – predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Halalovka):

- a) 3-izbový **byt č. 14** na 7. poschodí bytového domu na Ul. Halalovka súp.č. 2370, or.č. 1 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 2315/22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m² a na pozemku CKN parc.č. 2337/53 zastavané plochy a nádvoria o výmere 673 m²
- b) **spoluvlastníckeho podielu** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2370 o veľkosti podielu **71/3653**,
- c) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2315/22** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 190 m²** o veľkosti podielu **71/3653**, čo predstavuje výmeru 3,69 m²
- d) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2337/53** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 673 m²** o veľkosti podielu **71/3653**, čo predstavuje výmeru 13,08 m²

všetky zapísané na LV č. 6356 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, do podielového spoluvlastníctva **Kataríny Krátkej, Tomáša Polláka a Alexandra Polláka** každému v podiele 1/3, za celkovú kúpnu cenu 1.224,06 €

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Odôvodnenie:

Rozsudkom Okresného súdu v Trenčíne, potvrdeného rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne bolo rozhodnuté o neplatnosti Kúpnej zmluvy č. 63/97 uzatvorenej dňa 18.12.1997 medzi Mestom Trenčín a ZLATOKOV spol. s r.o. Predmetom tejto zmluvy bol prevod nasledovných nehnuteľností v k.ú. Trenčín do vlastníctva ZLATOKOV, spol. s r.o.:

- stavby súp.č. 32 umiestnenej na pozemku CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m²
- pozemku CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m²

za celkovú kúpnu cenu 4,500.000,- Sk (t.j. 149 372,63 €).

V roku 2007 na základe žiadosti ZLATOKOV spol. s r.o. a v súlade s predloženými dokladmi (najmä geometrický plán č. 115/2006) došlo k zmene zápisu na liste vlastníctva takto: pozemok CKN parc.č. 1244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 m² bol na základe GP rozčlenený na pozemky: *CKN parc.č. 1244/1 o výmere 239 m², CKN parc.č. 1244/2 o výmere 123 m², CKN parc.č. 1244/3 o výmere 27 m² a CKN parc.č. 1244/4 o výmere 33 m².*

Na základe vyjadrenia Spoločného stavebného úradu v Trenčíne sp.zn. SpSÚ 58/2007-001/Zm, PK zo dňa 17.01.2007 došlo k odčleneniu stavby súp.č. 32 na pozemku 1244/1 a stavbe na pozemku CKN parc.č. 1244/2 bolo pridelené nové súp.č. 7041. V stavbe súp.č. 32 je 1 nebytový priestor užívaný spoločnosťou ZLATOKOV SK, a.s. ako predajňa šperkov, 2 jednoizbové a 1 dvojizbový byt. V stavbe súp.č. 7041 sú 3 jednoizbové byty. Rozsudkom okresného súdu potvrdeného rozsudkom krajského súdu boli uznaní nájomcovia 3 bytov – 1 jednoizbový byt v budove súp.č. 7041 a dva byty, z toho 1 jednoizbový a 1 dvojizbový v budove súp.č. 32. Ostatné 3 jednoizbové byty sú voľné. S nájomcami bytov vstúpilo Mesto Trenčín prostredníctvom Mestského úradu v Trenčíne do rokovania o ďalšom užívaní bytov. Vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosti nie sú v ideálnom stavebnotechnickom stave a vyžadujú si pomerne vysoké náklady na rekonštrukciu, MsÚ ponúkol nájomcom bytov možnosť presťahovania sa do iných voľných bytov mesta uvoľnených po skončení súdnych sporoch. Stav týchto bytov vyžaduje taktiež investície, ktoré si zabezpečenia nájomníci na vlastné náklady. V prípade, ak by sa podarilo budovy uvoľniť, umožnilo by to mestu voľnejší spôsob nakladania s týmto majetkom v súlade so zákonom a to napr. formou odpredajania celých budov prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže.

Vzhľadom k tomu, že nájomníci majú zmluvy o nájme bytu na dobu neurčitú, majú v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nárok na odkúpenie bytu. V záujme pokojného doriešenia vzťahov s nájomcami bytov, navrhujeme

nájomcom odpredať byty vo vlastníctve mesta, ktoré sú určené na predaj s tým, že nájomníci sa vzdajú nároku na nájom bytov na Mierovom námestí. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy bude s nájomcom súčasne uzatvorená aj Dohoda o ukončení Zmluvy o nájme bytu na Mierovom námestí v Trenčíne.

S ohľadom na to, že pri predaji bytov na Mierovom námestí do vlastníctva týchto nájomcov by bola cena bytov určená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, navrhujeme odpredaj voľných bytov rovnako za cenu určenú podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Kupujúci sú právnymi nástupcami pôvodného nájomcu 2-izbového bytu na Mierovom námestí č. 32, ktorého výmera je 70 m². Keďže Mesto Trenčín nedisponuje dvojizbovým bytom s podobnou výmerou, súhlasili kupujúci s kúpou trojizbového bytu s porovnateľnou výmerou.

Predaj predmetných nehnuteľností bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 8 písm. e/ zákona 138/1991 Zb. o majetku a obcí v platnom znení.

2. s c h v a ľ u j e

2.1 predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Šafárikova):

- a) 2-izbový **byt č. 10** na 3. poschodí bytového domu na Ul. Šafárikova súp.č. 2738, or.č. 18 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 2180/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m²
- b) **spoluvlastníckeho podielu** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **45/1577**,
- c) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2180/26** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 327 m²** o veľkosti podielu **45/1577**, čo predstavuje výmeru 9,33 m²

všetky zapísané na LV č. 6264 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, do výlučného vlastníctva **Petra Voláka** za kúpnu cenu 594,69 €.

2.2 predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Halalovka):

- a) 3-izbový **byt č. 14** na 7. poschodí bytového domu na Ul. Halalovka súp.č. 2370, or.č. 1 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 2315/22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m² a na pozemku CKN parc.č. 2337/53 zastavané plochy a nádvoria o výmere 673 m²
- b) **spoluvlastníckeho podielu** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2370 o veľkosti podielu **71/3653**,
- c) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2315/22** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 190 m²** o veľkosti podielu **71/3653**, čo predstavuje výmeru 3,69 m²
- d) **spoluvlastníckeho podielu** na pozemku CKN **parc. č. 2337/53** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 673 m²** o veľkosti podielu **71/3653**, čo predstavuje výmeru 13,08 m²

všetky zapísané na LV č. 6356 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, do podielového spoluvlastníctva **Kataríny Krátkej, Tomáša Polláka a Alexandra Polláka** každému v podiele 1/3, za celkovú kúpnu cenu 1.224,06 €.

Stanovisko FMK	: odporúča zo dňa 24.11.2016
Dopad na rozpočet	: príjem
Návrh je v súlade s PHSR	

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak ako je uvedené v návrhu.