

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 03.07.2019

N á v r h
na zmenu uznesenia MsZ v Trenčíne č. 846 zo dňa 22.03.2017

Predkladá:

Peter Hošťák PhD, MBA
Predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Veronika Ďurechová, MBA
Útvar majetku mesta

Vypracované dňa 20.06.2019

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 03.07.2019 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 4 bod 7 VZN č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín

m e n í

s účinnosťou od 03.07.2019 uznesenie MsZ v Trenčíne č. 846 v časti I. a) a v časti I. b) zo dňa 22.03.2017, ktorým MsZ v Trenčíne

I.

a) u r č i l o

uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p. nasledovne:

1/ Zmluvné strany:

Budúci predávajúci: Mesto Trenčín

Budúci kupujúci: Ing. arch. Jozef Masaryk

2/ Predmet zmluvy:

- záväzok budúceho predávajúceho previesť v prospech budúceho kupujúceho vlastnícke právo k nasledovným nehnuteľnostiam v k.ú. Trenčín (Ul. Dlhé Hony):

a) 2-izbový **byt č. 31** na 1. poschodí bytového domu na Ul. Dlhé Hony súp.č. 1164, or.č. 52 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 1907/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 974 m²

b) **spoluvlastnícky podiel** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **57/1922**,

zapísaný na LV č. 3745 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1

c) **spoluvlastnícky podiel** na pozemku CKN **parc. č. 1907/2** zastavané plochy a nádvoría **o výmere 974 m²** o veľkosti podielu **57/1922**, čo predstavuje výmeru 28,89 m²

zapísaný na LV č. 5124 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1 (ďalej označené spoločne ako „predmet kúpy“),

- záväzok budúceho kupujúceho predmet kúpy prijať a uhradiť dohodnutú kúpnu cenu

3/ Kúpna cena : určená v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**1.034,04 €**

4/ Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy : do 60 dní odo dňa odovzdania vyprataneho predmetu kúpy mestu

5/ Podmienky účinnosti: uvoľnenie a protokolárne odovzdanie 1-izbového bytu na Mierovom námestí 7041/32A v Trenčíne v termíne do 30.04.2017. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu sa budúci kupujúci **vzdáva nároku** na užívanie 1-izbového bytu na Mierovom námestí 7041/32A v Trenčíne.

6/ Účinnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: Zmluva nadobudne účinnosť v súlade so znením §47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov **dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, nie však skôr, ako bude budúcemu predávajúcemu odovzdaný byt v nehnuteľnosti so súp. č. 32 na Mierovom námestí v Trenčíne.** Ak nebude budúcemu predávajúcemu odovzdaný byt v nehnuteľnosti č. 32 na Mierovom námestí v Trenčíne najneskôr v lehote do 3 mesiacov odo dňa uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, táto zmluva márnym uplynutím lehoty zanikne.

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

O d ô v o d n e n i e :

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. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzatváraná so súčasným nájomcom v postavení budúceho kupujúceho bude obsahovať aj dohodu 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.

Ing.arch. Jozef Masaryk je nájomcom jednoizbového bytu na Mierovom nám. 7041/32A v Trenčíne, ktorý má výmeru 36,04 m².

K predmetu kúpy je aktuálne vedené exekučné konanie o vypratanie. V súčasnej dobe nie je možné určiť presný termín, kedy bude predmet kúpy súdnym exekútorom vypratáný. Budúci predávajúci sa zaväzuje oznámiť budúcemu kupujúcemu úspešný výkon exekúcie bezodkladne po prevzatí vyprataneho predmetu kúpy od súdneho exekútora.

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

b) s c h v á l i l o

uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p. nasledovne:

1/ Zmluvné strany:

Budúci predávajúci: Mesto Trenčín

Budúci kupujúci: Ing. arch. Jozef Masaryk

2/ Predmet zmluvy:

- záväzok budúceho predávajúceho previesť v prospech budúceho kupujúceho vlastnícke právo k nasledovným nehnuteľnostiam v k.ú. Trenčín (Ul. Dlhé Hony):

- a) 2-izbový **byt č. 31** na 1. poschodí bytového domu na Ul. Dlhé Hony súp.č. 1164, or.č. 52 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 1907/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 974 m²
- b) **spoluvlastnícky podiel** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **57/1922**,

zapísaný na LV č. 3745 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1

- c) **spoluvlastnícky podiel** na pozemku CKN **parc. č. 1907/2** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 974 m²** o veľkosti podielu **57/1922**, čo predstavuje výmeru 28,89 m²

zapísaný na LV č. 5124 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1 (ďalej označené spoločne ako „predmet kúpy“),

- záväzok budúceho kupujúceho predmet kúpy prijať a uhradiť dohodnutú kúpnu cenu

3/ Kúpna cena : určená v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**1.034,04 €**

4/ Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy : do 60 dní odo dňa odovzdania vyprataneho predmetu kúpy mestu

5/ Uvoľnenie a protokolárne odovzdanie 1-izbového bytu na Mierovom námestí 7041/32A v Trenčíne v termíne do 30.04.2017. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu sa budúci kupujúci **vzdáva nároku** na užívanie 1-izbového bytu na Mierovom námestí 7041/32A v Trenčíne.

6/ Účinnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: Zmluva nadobudne účinnosť v súlade so znením §47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, nie však skôr, ako bude budúcemu predávajúcemu odovzdaný byt v nehnuteľnosti so súp. č. 32 na Mierovom námestí v Trenčíne. Ak nebude budúcemu predávajúcemu odovzdaný byt v nehnuteľnosti č. 32 na Mierovom námestí v Trenčíne najneskôr v lehote do 3 mesiacov odo dňa uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, táto zmluva márnym uplynutím lehoty zanikne.

Lokalizácia nehnuteľnosti : k.ú. Trenčín, Ul. Dlhé Hony
Stanovisko FMK : odporúča zo dňa 01.03.2017
Dopad na rozpočet : budúci príjem
Návrh je v súlade s PHSR

II.

a) **určilo**

prevod majetku – predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Dlhé Hony):

- a) 2-izbový **byt č. 31** na 1. poschodí bytového domu na Ul. Dlhé Hony súp.č. 1164, or.č. 52 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 1907/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 974 m²
- b) **spoluvlastnícky podiel** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **57/1922**,

zapísaný na LV č. 3745 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1

- c) **spoluvlastnícky podiel** na pozemku CKN **parc. č. 1907/2** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 974 m²** o veľkosti podielu **57/1922**, čo predstavuje výmeru 28,89 m²

zapísaný na LV č. 5124 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, do výlučného vlastníctva **Ing. arch. Jozefa Masaryka** za kúpnu cenu 1.034,04 €

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

O d ô v o d n e n i e :

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.

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.

Ing.arch. Jozef Masaryk je nájomcom jednoizbového bytu na Mierovom nám. 7041/32A v Trenčíne, ktorý má výmeru 36,04 m².

K predmetu kúpy je aktuálne vedené exekučné konanie o vypratanie. V súčasnej dobe nie je možné určiť presný termín, kedy bude predmet kúpy súdnym exekútorom vypratáný.

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

b) s c h v á l i l o

prevod majetku – predaj nehnuteľností v k.ú. Trenčín (Ul. Dlhé Hony):

- a) 2-izbový **byt č. 31** na 1. poschodí bytového domu na Ul. Dlhé Hony súp.č. 1164, or.č. 52 v Trenčíne postaveného na pozemku CKN parc.č. 1907/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 974 m²
- b) **spoluvlastnícky podiel** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. 2738 o veľkosti podielu **57/1922**,

zapísaný na LV č. 3745 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1

- c) **spoluvlastnícky podiel** na pozemku CKN **parc. č. 1907/2** zastavané plochy a nádvoria **o výmere 974 m²** o veľkosti podielu **57/1922**, čo predstavuje výmeru 28,89 m²

zapísaný na LV č. 5124 ako výlučný vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, do výlučného vlastníctva **Ing. arch. Jozefa Masaryka** za kúpnu cenu 1.034,04 €

Zmena sa týka:

1. **lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy:** do 60 dní odo dňa odovzdania vyprataneho predmetu kúpy mestu **sa mení na** do 31.12.2019
2. v časti I. a) a I. b) sa dopĺňa bod 7:

7/ Zálohové úhrady za užívanie bytu: náklady spojené s užívaním bytu vyčíslené na sumu 75,00 eur/mesiac znáša od 01.07.2019 do dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností budúci kupujúci. Výška mesačnej úhrady je stanovená formou predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vystaveného spoločnosťou: Spoločnosť vlastníkov bytov č. 1164. Budúci kupujúci sa zaväzuje vyčíslenú zálohovú úhradu hradiť mesačne do 20. dňa príslušného mesiaca na účet budúceho predávajúceho vedený v ČSOB, a.s. IBAN: SK61 7500 0000 0000 2558 1243 s uvedením VS:11645231. V prípade, že na vyúčtovaní za rok 2019 vznikne preplatok/nedoplatok bude tento alikvotne rozrátaný na 12 mesiacov a budúcemu kupujúcemu bude do 60 dní od doručenia vyúčtovania za rok 2019 oznámený výsledok vyúčtovania. V prípade, že vznikne nedoplatok, budúci kupujúci alikvotnú časť nedoplatku uhradí do 30 dní od jej oznámenia Mestom Trenčín. Ak na predmete kúpy vznikne vo vyúčtovaní za rok 2019 preplatok, bude budúcemu kupujúcemu uhradená alikvotná časť do 30 dní od oznámenia čísla účtu, na ktorý bude mať byť preplatok poukázaný.

Odôvodnenie:

Mesto Trenčín, ako budúci predávajúci, uzavrelo dňa 20.04.2017 s Ing. Arch. Jozef Masaryk, ako budúcim kupujúcim, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a Dohodu o skončení nájmu v zmysle Uznesenia č. 846 Mestského zastupiteľstva v Trenčíne zo dňa 22.03.2017. Zmluvné strany predmetnej zmluvy sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy k nasledovným nehnuteľnostiam v k. ú. Trenčín:

- a) bytu zapísaného na LV č. 3745 vedeného Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, spoluvlastnícky podiel 1/1, ako byt č. 31, vo vchode č. 52, na prízemí, v bytovom dome súpisné číslo 1164 na ulici Dlhé Hony, postavenom na parcele reg. „C“, parc. č. 1907/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 974 m², vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 57/1922-ín,
- b) pozemku zapísaného na LV č. 5124 vedeného Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom ako pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 1907/2 vo výmere 974 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je postavená stavba so súp. č. 1164, spoluvlastnícky podiel 57/1922-ín, a to do 60 dní odo dňa odovzdania vyprataneho predmetu kúpy súdnym exekútorom budúcemu predávajúcemu.

K odovzdaniu predmetu kúpy súdnym exekútorom Mestu Trenčín došlo dňa 25.04.2019, o čom bol v tento deň Ing. Arch. Jozef Masaryk informovaný v zmysle zmluvy o budúcej zmluve. 06.04.2019 bola umožnená obhliadka predmetu kúpy, za účelom oboznámenia sa so stavom predmetu kúpy pred uzatvorením zmluvy.

Dňa 18.06.2019 bola Mestu Trenčín doručená žiadosť o predĺženie platnosti uzatvorenia písomností, t.j. kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci sa odvolal na svoj zdravotný stav, nakoľko sa lieči zo závažnej choroby. Z tohto dôvodu požiadal o predĺženie lehoty uzatvorenia kúpnej zmluvy do 31.12.2019, s tým, že bude Mestu Trenčín uhrádzať poplatky spojené s bytom. Poplatky spojené s bytom sú zálohové úhrady za užívanie bytu. Schválené zmeny sa vykonajú uzatvorením dodatku ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2016-2022 s výhľadom do roku 2040

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