

M e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a - N o v é M e s t o

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dátum 23.06.2020

Návrh na schválenie prevodu bytov č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 a s nimi súvisiacimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a zariadeniach na bytovom dome, v ktorom sa nachádzajú, súp. č. 1272 na Odborárskej ul. 4 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto ako aj na zastavanom pozemku parc. č. 12789/2 a príľahlom pozemku parc. č. 12789/3 do vlastníctva doterajších nájomcov

Predkladateľ:

Ing. JUDr. Ľubomír Baník
prednosta
Miestneho úradu mestskej časti
Bratislava–Nové Mesto

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. LV č. 6545
4. nájomné zmluvy
5. žiadosti nájomcov

Zodpovedný:

Mgr. Marianna Moravcová
Tomčíková
vedúca oddelenia PPČESČaSP

Spracovateľ:

Mgr. Mária Mäsiarová
referent oddelenia PPČESČaSP

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného a spracovateľa

N á v r h u z n e s e n i a

Miestna rada

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

1. predaj nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 6545 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. a to

- bytu č. 2 nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu na Odborárskej ul. v Bratislave, súp. č. 1272, vchod č. 4 postavenom na pozemku – parcele reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria a s bytom spojeného spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4325/41801 na spoločných častiach a zariadeniach uvedeného bytového domu ako aj na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria (zastavaný pozemok) a č. 12789/3 o výmere 781m² zastavanej plochy a nádvoria (príľahlý pozemok), (všetko spolu v texte uznesenia aj ako „byt č. 2“)
- bytu č. 3 nachádzajúcom sa na 1.p. bytového domu na Odborárskej ul. v Bratislave, súp. č. 1272, vchod č. 4 postavenom na pozemku – parcele reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria a s bytom spojeného spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 11930/41801 na spoločných častiach a zariadeniach uvedeného bytového domu ako aj na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria (zastavaný pozemok) a č. 12789/3 o výmere 781m² zastavanej plochy a nádvoria (príľahlý pozemok), (všetko spolu v texte uznesenia aj ako „byt č. 3“)
- bytu č. 4 nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu na Odborárskej ul. v Bratislave, súp. č. 1272, vchod č. 4 postavenom na pozemku – parcele reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria a s bytom spojeného spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 9727/41801 na spoločných častiach a zariadeniach uvedeného bytového domu ako aj na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoria (zastavaný pozemok) a č. 12789/3 o výmere 781m² zastavanej plochy a nádvoria (príľahlý pozemok), (všetko spolu v texte uznesenia aj ako „byt č. 4“)

- bytu č. 5 nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu na Odborárskej ul. v Bratislave, súp. č. 1272, vchod č. 4 postavenom na pozemku – parcele reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvorí a s bytom spojeného spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6085/41801 na spoločných častiach a zariadeniach uvedeného bytového domu ako aj na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvorí (zastavaný pozemok) a č. 12789/3 o výmere 781m² zastavanej plochy a nádvorí (príľahlý pozemok), (všetko spolu v texte uznesenia aj ako „byt č. 5“)

; do vlastníctva kupujúcich

- byt č. 2 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch do vlastníctva Valérii Nikulinovej
- byt č. 3 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch do vlastníctva Mgr. Vladimírovi Novákovi a manželke Mgr. Ľudmile Novák Ducej
- byt č. 4 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch do vlastníctva Alžbete Píšovej
- byt č. 5 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch do vlastníctva Mgr. Jane Gálkovej a manželovi Ľudovítovi Galkovi

; za kúpnu cenu vo výške určenej v súlade s §18 ods. 1, 2 a 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení a to

- za byt č. 2 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch vo výške 13.105,82 €, vrátane uplatnenia 30% zrážky z ceny bytu v súlade s §18 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení vo výške 355,10 €
- za byt č. 3 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch vo výške 38.881,66 €, vrátane uplatnenia 30% zrážky z ceny bytu v súlade s §18 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení vo výške 979,51 €
- za byt č. 4 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch vo výške 29.474,98 €, vrátane uplatnenia 30% zrážky z ceny bytu v súlade s §18 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení vo výške 798,63 €
- za byt č. 5 a spoluvlastnícky podiel na dome a na pozemkoch vo výške 18.438, 90 €, vrátane uplatnenia 30% zrážky z ceny bytu v súlade s §18 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení vo výške 499,61 €

; za účelom majetkovoprávneho vysporiadania vlastníctva k bytom užívanými na základe nájomných zmlúv a v súlade s §16 ods. 1 a § 32e ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení

2. zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky predávajúceho vyplývajúcej z nesplatennej časti kúpnej ceny k bytu č. 2 a/alebo bytu č. 3 a/alebo bytu č. 4 a/alebo bytu č. 5

v prípade, ak kupujúci v jednotlivých prípadoch neuhradia pri uzavretí príslušnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností celú sumu kúpnej ceny vzťahujúcej sa na prevádzané nehnuteľnosti

; za týchto podmienok

1. Zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností a v určenom prípade aj o zriadení záložného práva budú zo strany kupujúcich podpísané v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade ak nebude niektorá zo zmlúv príslušnými kupujúcimi podpísaná v uvedenej lehote, uznesenie stratí v časti týkajúcej sa prevodu bytu a s ním spojeného spoluvlastníckeho podielu na dome a na pozemkoch, na ktorý sa má vzťahovať predaj, platnosť.

2. Kupujúci sú povinní uhradiť určené kúpne ceny v súlade s §2 ods. 2 a 3 Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 1/2020 zo dňa 04.02.2020 tak, že 70% kúpnej ceny vzťahujúcej sa na prevádzaný byt a podiel na dome a pozemkoch sú povinní uhradiť v deň uzavretia príslušnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností a v určenom prípade aj o zriadení záložného práva a zostávajúcu časť kúpnej ceny sú povinní uhradiť v mesačných splátkach v lehote najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností v určenom prípade aj o zriadení záložného práva, pričom konkrétne sumy a termíny úhrad budú dojednané v príslušných zmluvách o prevode vlastníctva nehnuteľností v určenom prípade aj o zriadení záložného práva.

3. V prípade ak nebude 70% kúpnej ceny vzťahujúcej sa na prevádzaný byt a spoluvlastnícky podiel na dome a pozemkoch niektorým z kupujúcich v určenej lehote uhradená, časť uznesenia ako aj príslušná zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností v určenom prípade aj o zriadení záložného práva týkajúca sa prevodu bytu a spoluvlastníckeho podielu na dome a pozemkoch, na ktorý sa má vzťahovať predaj, strácajú platnosť.

- s pripomienkami

- bez pripomienok

Dôvodová správa

Kupujúci sú na základe nájomných zmlúv uzavretých na dobu neurčitú nájomcami bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na Odborárskej ul. v Bratislave, súp. č. 1272, vchod č. 4 postavenom na pozemku – parcele reg. „C“ č. 12789/2 o výmere 315m² zastavanej plochy a nádvoría.

Kupujúci v súlade s § 16 ods. 1¹ zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení požiadali o prevod vlastníctva k jednotlivým bytom podľa ich užívania na základe nájomných zmlúv, pričom v nadväznosti na uvedené je mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako výlučný vlastník bytov ako aj prislúchajúcich pozemkov v súlade s § 29a ods. 1² a § 32e ods. 4³ zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení povinná s nájomcami uzavrieť kúpne zmluvy resp. zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

Cena bytu je určená v súlade s §18 ods. 1,2 a 4⁴ a cena pozemku je určená v súlade s § 18a ods. 1⁵ zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení, splatnosť kúpnej ceny je určená v súlade s §18b ods. 3⁶ zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení a všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 1/2020 zo dňa 04.02.2020.

Obstarávacia cena bytového domu je celkom vo výške 121.289,67 €, pričom z toho

- obstarávacia cena bez technického zhodnotenia je vo výške 57.201,-€

¹ Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas

² Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov

³ Vlastník domu alebo bytu uvedený v § 17 ods. 3 je povinný uzavrieť s nájomcom bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31.12.2016, zmluvu o prevode vlastníctva bytu; cenu bytu, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku je povinný vypočítať podľa §18, §18a ods. 1 a § 18b

⁴ 1) Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktoré sú uvedené v § 17 ods. 3, sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

- a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
- b) pri byte 2 % a pri ateliéri 0,5 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu,

a vydelením súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, stanoví sa jeho východisková hodnota znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu.^{24aa)}

2) Opotrebenie podľa odseku 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80 %.

4) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu, vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistených podľa odseku 1 vo výške 30 %.

⁵ Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu^{24b)} nemožno dojednať.

⁶ Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva obce do vlastníctva nájomcu, obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením spôsob bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku.

- technické zhodnotenie je 13.302, 28 € (výmena okien v roku 2007) a 50.786,39 € (výmena strechy a fasády v roku 2010)

podlahová plocha všetkých bytov v bytovom dome je 418,01 m²

Výpočet ceny bytu za 1 m²:

Obstarávacia cena:	57 201,-€
Základný štátny príspevok:	0.00 €
Opotrebenie: max 80.0%	45 760,80 €
Minimálna cena (20% z obstar.ceny):	11 440,20 €
Technické zhodnotenie:	
- výmena okien v roku 2007	13 302,28 €
- fasáda a strecha v roku 2010	50 786,39 €
Spolu:	75 528,87 €

Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu: 180.68675 €/1m²

Cena za 1 m² pozemku je: 49,79 €/m²/

Ceny jednotlivých bytov:

	Podl.pl.	Cena bytu	zrážka 30%	Cena pozemku
Byt č.2	43,25 m ²	7814,70 €	—355,10	5646,11 €
Byt č.3	119,30 m ²	21555,93 €	—979,51	15.574,13 €
Byt č.4	97,27 m ²	17575,40 €	—798,63	12.698,21 €
Byt č.5	60,85 m ²	10994,79 €	—499,61	7.943,72 €

Zároveň pre prípady, keď kupujúci neuhradí celkovú kúpnu cenu pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, je potrebné zriadiť záložné právo v prospech mestskej časti ako predávajúceho a to pre prípady prevodu nehnuteľností na inú osobu ako na manželov, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností v súlade s ust. § 18b ods. 5⁷ zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

Podľa § 9a ods. 8 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v prípade povinnosti prevodu nehnuteľností podľa osobitného predpisu, t.j. zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v platnom znení nie je potrebné prevod vlastníctva realizovať prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže, dobrovoľnej dražby ani priamym predajom.

⁷ Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa § 18 ods. 1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manželov, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu