



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod nebytového priestoru č. 1 v dome na ul. Tomášikova č. 15 pre Mgr. Juraja Czupráka a Ing. Renátu Czuprákovú z dôvodu <i>hodného osobitného zreteľa</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	1.7.2021	
Číslo spisu	MK/A/2021/04946	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
zmien, zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení
neskorších zmien

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice - nebytového priestoru č. NP 1
s výmerou 21,33 m², nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu na ul. Tomášikova č.
15, súp. č. 147, postaveného na parcele registra C KN č. 2896, druh zastavaná plocha a nádvorie
v k. ú. Severné mesto vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach
domu a pozemku vo veľkosti 356/10000 prislúchajúceho k priestoru č. NP 1, nehnuteľnosti
zapísané v liste vlastníctva domu č. 13300 za kúpnu cenu 29 862 €

do bezpodielového spoluvlastníctva manželov pre Mgr. Juraja Czupráka, nar. 15. 04. 1969
a Ing. Renátu Czuprákovú, nar. 18. 9. 1969, obaja bytom Tomášikova č. 17, Košice z dôvodu
hodného osobitného zreteľa.

Uvedený prevod sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je majetkovo-
právne vysporiadanie nebytového priestoru bez samostatného vstupu. Predmetný nebytový
priestor je stavebne prepojený s nebytovým priestorom, nachádzajúcim sa v suteréne domu na
ul. Tomášikova č. 17 vo vlastníctve Mgr. Juraja Czupráka, s ktorým tvorí jeden priestor.
Špecifickosť priestoru je daná aj historicky, kedy už v čase výstavby bytového domu v roku
1927 bol tento priestor ako jeden stavebný celok.

D ô v o d o v á s p r á v a

**k prevodu nebytového priestoru č. NP 1 v suteréne domu Tomášikova č. 15 a podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku vo veľkosti 356/10000 v k. ú. Severné mesto pre vlastníka NP v dome na ul. Tomášikova č. 17
Mgr. Juraja Czupráka z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Mestu Košice bol v roku 2019 doručený právoplatný Rozsudok Okresného súdu Košice I č. k. 19C/293/2014 a Krajského súdu v Košiciach č. k. 1Co/309/2018 v právnej veci Ing. Olivér Vančo c/a Mgr. Juraj Czuprák a mesto Košice o určenie neplatnosti právneho úkonu a o určenie vlastníckeho práva. V zmysle uvedených rozsudkov sa mesto Košice stalo opätovným vlastníkom nebytového priestoru, resp. jeho časti, nachádzajúceho sa v suteréne domu na Tomášikovej 15.

Mgr. Juraj Czuprák nadobudol vlastníctvo k nebytovému priestoru v roku 2013. V tom čase si ako vlastník bytu v dome na Tomášikovej 17 uplatnil predkupné právo v zmysle § 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o VBaNP, nakoľko nebytový priestor bol dlhodobo prázdny.

Pôvodne bytová jednotka s vchodom z Tomášikovej č. 17 slúžila ako domovnícky byt, o čom svedčia aj doklady s pôdorysom z roku 1927. V čase, keď sa začali odpredávať obecné byty bol tento priestor, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu zapísaný ako priestor 12-NP 1 na Tomášikovej 15 a priestor 12- na Tomášikovej 17. O priestor v pôvodnom stave, po odchode posledného nájomcu v roku 2011 nikto nejavil záujem, nikto sa neprihlásil do OVS o prenájom, ktorú vyhlásil BPMK, s.r.o. viackrát a nikto nepodal žiadosť o odkúpenie. OVS neboli úspešné, priestor ostal naďalej prázdny. Neskôr, v roku 2012 bola mestu doručená žiadosť Mgr. Czupráka, vlastníka bytu v dome Tomášikova 17 o jeho odkúpenie. Mesto Košice v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. o VBaNP podmieňovalo takúto kúpu súhlasom všetkých vlastníkov bytov v dome, čo menovaný aj doložil. Predložil podpisy z vchodu č. 17, pretože priestor v dome na Tomášikovej 15 nemal ani v minulosti a ani neskôr v čase predaja bytov vstup z tohto vchodu. Súhlasy vlastníkov bytov boli konzultované na Správe katastra Košice, ktorý odobril postačujúce súhlasy z vchodu č. 17, keďže vstup do NP bol iba z Tomášikovej 17.

Priestor č. 12-NP 1 na Tomášikovej 15 a priestor č. 12 - na Tomášikovej 17 bol predaný a kataster nehnuteľností vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech nájomcu, Mgr. Czupráka povolil.

Po tomto predaji podal Ing. Oliver Vančo v roku 2014 žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu na časť nebytového priestoru, t. j. toho, ktorý sa nachádzal v dome na Tomášikovej 15, kde je vlastníkom bytu, čomu súd aj vyhovel.

Aj napriek výroku súdu o existencii vlastníctva Mesta Košice k nebytovému priestoru č. 12- NP1 (dnes označeného v LV domu ako priestor č. NP 1) vo vchode č. 15 prejavil Mgr. Juraj Czuprák aj naďalej nemenný, vážny a relevantný záujem o platné nadobudnutie vlastníckeho práva k uvedenému priestoru, nakoľko priestor je už upravený a jeho syn ho využíva ako študovňu. V tejto súvislosti zdôraznili skutočnosť, že NP nemá samostatný vstup a je možné sa do neho dostať len cez nebytový priestor č. 12) vo vchode č. 17 (dnes v LV označený iba ako priestor č.), ktorý je v jeho vlastníctve, čím je len zvýraznená oprávnenosť jeho návrhu o odkúpenie a zakladá dôvody hodné osobitného zreteľa. Navrhol mestu nanovo uzatvoriť kúpnu zmluvu na priestor č. NP1 v dome Tomášikova č. 15 v prospech neho a manželky, kúpnu cenu zaplatiť, resp. započítať s pohľadávkami voči mestu Košice, ktoré vznikli z neplatného právneho úkonu kúpnej zmluvy a to, ako:

- a) pohľadávka titulom vrátenia kúpnej ceny priestoru č. 12-NP1 v dome na Tomášikovej 15 vo výške 8 214,80 €
- b) pohľadávka titulom náhrady nákladov a investícií vynaložených na zfunkčnenie priestoru č. 12 – NP1 v dome na Tomášikovej 15.

Mgr. Juraj Czuprák uhradza do fondu opráv a údržby domu Tomášikova 15 mesačne sumu vo výške 10,68 € za mesto Košice (od. 8.8.2019), ktorú si doteraz nenárokoval.

Dňa 25.5.2020 odporučila Majetková komisia MZ v Košiciach prevod NP 1 na Tomášikovej 15 do vlastníctva Mgr. Czupráka z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu vo výške 1400,-€/m², vrátenie pôvodnej kúpnej ceny vo výške 8 214,80 € a Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.

Mesto oslovilo vlastníkov bytov (ktorí tiež prejavili záujem NP kúpiť) a Mgr. Czupráka, informovalo ich o výsledku rokovania majetkovej komisie a vyžiadalo písomné stanoviská ku kúpe za cenu odporúčanou komisiou.

Vlastníci bytov na domovej schôdzi konanej dňa 24.9.2020 odsúhlasili, že predmetný nebytový priestor za ponúkanú cenu neodkúpia, trvajú ale na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve vstupu do priestoru za účelom vykonávania pravidelnej údržby a čistenia odpadovej rúry pre vlastníkov bytov v dome na ul. Tomášikova č. 15. (Vecné bremeno bude uvedené v kúpnej zmluve).

Mgr. Czuprák akceptoval kúpnu cenu, poukázal na vrátenie kúpnej ceny 8 214,80 € a tiež na položku za zrekonštruovanie nebytového priestoru, k čomu predložil doklady.

Na základe toho bol vyhotovený znalecký posudok na stanovenie súčasnej hodnoty technického zhodnotenia a všeobecnej hodnoty zhodnotenia predmetnej nehnuteľnosti, t. j. pred a po rekonštrukcii, rozdiel podľa znaleckého posudku činí 8 798,05 €.

Majetková komisia dňa 30.3.2021 potvrdila odporúčanie komisie zo dňa 25.5.2020, odporučila prevod NP 1 na Tomášikovej 15 do vlastníctva Mgr. Czupráka z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kúpnu cenu vo výške 1 400 €/m² a vrátenie pôvodnej kúpnej ceny NP 1 vo výške 8 214,80 €. Odpočítanie výšky technického zhodnotenia komisia neodporúčala.

Vrátenie pôvodnej kúpnej ceny vo výške 8 214,80 € bude v kúpnej zmluve uvedené ako odpočítateľná položka od kúpnej ceny 29 862 €.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č.670 zo dňa 11.5.2021 schválilo spôsob prevodu vlastníctva nebytového priestoru č. 1 v dome na ul. Tomášikova 15, súp.č. 147 na parc. č. 2896, nehnuteľnosť zapísaná v liste vlastníctva č. 13330 v k.ú. Severné mesto z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mestská rada v Košiciach prerokuje uvedený materiál dňa 17.6.2021.

Tento prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorým je majetkovo právne vysporiadanie nebytového priestoru pre vlastníka nebytového priestoru v dome na ul. Tomášikova č. 17, ktorý je stavebne s ním prepojený, nemá samostatný vstup, a o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5-inovou väčšinou.

Košice, 16.6.2021

Vypracoval: JUDr. Anna Maščáková

referát nakladania s majetkom

Prevod NP 1 v dome na ul. Tomášikova č. 15 v k. ú. Severné mesto

- | | |
|---|--|
| 1. NP 1: | Tomášikova 15 |
| 2. Dom - súpisné č.: | 147 |
| 3. Katastrálne územie/MČ: | Severné mesto/ Košice – Sever |
| 4. Číslo parcely: | 2896 |
| 5. Výmera NP: | 21,33 m ² |
| z toho alikvotný podiel pozemku
k NP vo veľkosti 356/0000: | 5,91 m ² |
| 6. Cena NP podľa ZP: | 16 452,46 € |
| Cena podielu na pozemku: | 1 465,46 |
| 7. Cena NP navrhovaná MK dňa 30.3.2021: | kúpnu cenu vo výške 1 400 €/m ² a vrátenie
pôvodnej kúpnej ceny NP 1 vo výške
8 214,80 €. |