



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Zmena spoluvlastníckych podielov odčlenením pivníc z nebytového priestoru (bývalého CO krytu) v dome na ul. Obrancov mieru 12,14
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK
Dátum zasadnutia	12.12.2023
Číslo spisu	MK/A/2023/03842
Uznesenie	

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) 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 a doplnkov

s c h v a ľ u j e

zmenu podielu k priestoru č. - vo výmere 106 m², nachádzajúceho sa v suteréne domu na ul. Obrancov mieru č. 12, 14 (vo vchode domu č. 14), súp. č. 185, postaveného na parcelách registra C KN č. 2942, 2943, druh Zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Severné Mesto vo vlastníctve mesta Košice, zapísaného v liste vlastníctva č. 12656 a to, odčlenením pivníc vrátane chodby znížením podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku z pôvodných 310/10000 na 224/10000 v prospech vlastníkov bytov, celkovo za cenu 43,01 € a nákladov vo výške 250 €.

D ô v o d o v á s p r á v a
k úprave spoluvlastníckych podielov, oddelenie pivníc a chodieb z nebytového priestoru
(bývalého CO krytu) v dome na ul. Obrancov mieru č. 12,14

V bytovom dome na ul. Obrancov mieru č. 12, 14, súp. č. 185, nachádzajúceho sa na parcelách č. 2942, 2943, v k. ú. Severné Mesto, zapísaný v LV č. 12656 boli predané všetky bytové jednotky. Vo vlastníctve mesta ostal iba priestor č. – s výmerou 106 m² (vo vchode č. 14) s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku vo veľkosti 310/10000 a nachádza sa v suteréne domu so vstupom zo spoločných priestorov domu Obrancov mieru č. 14. Priestor má vstup cez uzamykatelný vchod vlastníkov bytov.

Do fondu opráv a údržby domu uhrádza správca za mesto Košice ročne 444,- €.

Ide o bývalý CO kryt, ktorému Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia Rozhodnutím č. OÚ-KE-OKR-2017/003927/4 zo dňa 18.4.2017 zrušil účel ochranej stavby pre potreby civilnej ochrany – odolný úkryt.

Od 10.10.2017 bol priestor prenajatý nájomcovi, Jozefovi Križianovi, ako úspešnému uchádzačovi v rámci obchodnej verejnej súťaže realizovanej BPMK, s.r.o. , ktorý požiadal mesto Košice o jeho odkúpenie za účelom zriadenia chránenej dielne.

Na základe jeho žiadosti bola vykonaná fyzická obhliadka, ktorá potvrdila nezrovnalosti uvedené v znaleckom posudku, a to nesúladi právneho stavu na liste vlastníctva domu č. 12656 so stavom skutkovým. Bolo zistené, že napriek tomu, že celý priestor bývalého CO krytu je v majetku mesta a celý je prenajatý žiadateľovi, nachádza sa v ňom 6 pivníc, užívaných 6-timi vlastníkmi bytov. Pivnice sú oddelené murovanou priečkou, z ktorej bol vchod do ostatných častí CO krytu, tento je ale zamurovaný. V zmluvách o prevode vlastníctva bytov z roku 1996 sú uvedené ako pivnice v CO kryte, a to bez výmery a podielu k bytu, t. zn. že existujú iba „de facto“, „de jure“ nie sú nikde podchytené, iba slovne v spomínaných zmluvách. Prevod bytov s takouto neštandardnou formou zatriedenia pivníc realizovala firma Cassofin, a. s. (pôvodne Stavoprojekting, a.s.) v roku 1996 bez odsúhlasenia grafiky s vlastníkom, mestom Košice a v grafike domu tieto pivnice nie sú zakreslené. Podľa dostupných informácií boli tieto pivnice začlenené a rozdelené v býv. CO kryte ešte pred predajom bytov.

K náprave daného stavu dalo mesto vypracovať posudok na prepočet nových podielov s prepočtom cien za alikvotnú časť pozemkov na parc. č. 2942 a 2943 v dome na ul. Obrancov mieru č. 12,14, ktorý oddelil predmetné pivnice a k nim prislúchajúce chodby z bývalého CO krytu, ktorý bude slúžiť ako podklad na opravu právneho stavu v katastri nehnuteľností.

Pričlenením pivníc vlastníkom bytov, ktorí ich majú v priestore býv. CO krytu, sa tieto stanú príslušenstvom bytu a zvýši sa ich podiel k bytom. Zároveň došlo k prepočítaniu podielov po oddelení chodieb a ich zaradení do spoločných priestorov domu. Preto sme požiadali zástupcu vlastníkov bytov o oboznámenie s touto situáciou a s následným riešením.

V rámci tohto postupu zaplatia vlastníci bytov v zmysle uznesenia MZ č. 397 zo dňa 10. a 11. 3. 1994 len za alikvotnú časť pozemku, a to vo výške 6,64 €/m, nakoľko spoločné časti a spoločné zariadenia domu boli prevádzané do vlastníctva s bytmi ako ich neoddeliteľná súčasť v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov bezodplatne. (Vlastníci bytov zaplatili pri kúpe bytov iba cenu bytu vrátane alikvotnej časti pozemku k bytu).

Podiel mesta sa týmto úkonom zníži z 310/10000 na 224/10000 a mestu Košice bude uhradená čiastka celkovo vo výške **43,01 €**. Po dohode s vlastníkmi aj náklady spojené s prepočtom podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku

spracovaním technického posudku znalcom vo výške 250 €. Tieto náklady by mali znášať vlastníci bytov z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Súhlas so zmenou potvrdia podpismi všetci vlastníci bytov v posudku, ktorý bude predložený spolu so žiadosťou o zmenu zápisu nových podielov nehnuteľnosti na list vlastníctva Okresnému úradu Košice, katastrálnemu odboru.

Zásah do majetkových práv mesta Košice znížením podielu mesta (výmera nebytového priestoru - býv. CO krytu po odčlenení pivníc a spoločnej chodby bude 59,63 m²) v dome na ul. Obrancov mieru 12, 14 a v súlade so Štatútom mesta táto forma úpravy vlastníckych práv podlieha schváleniu v MR a MZ v Košiciach.

Správca (BPMK, s. r. o.) – pôvodne navrhoval prevod NP nájomcovi z dôvodu nižšieho nájomného v porovnaní s príspevkom do FOÚD

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 20.11.2023 odporučila:

- I/- prepočet podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku v bytovom dome na ul. Obrancov mieru č. 12, 14, súp. č. 185, nachádzajúcom sa na parcelách č. 2942, 2943 v k. ú. Severné Mesto podľa predloženého materiálu
 - pričlenenie pivníc vlastníkom bytov, ktorí ich majú v priestore bývalého CO krytu
 - náhradu mestu Košice vo výške 43,01 € + 250 € (náklady spojené s prepočtom podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku)
 - Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.
- II/- nebytový priestor – bývalý CO kryt (po odčlenení pivníc a spoločnej chodby vo výmere 59,63 m²) v dome na Obrancov mieru 12, 14 súp. č. 185 nachádzajúcom sa na parcelách č. 2942, 2943 v k. ú. Severné Mesto podľa predloženého materiálu, ponúknuť na odpredaj.

Po doručení odborného posudku na prepočet podielov v dome znalcom bolo nájomcovi oznámené, že mesto môže pristúpiť k predaju až po zmene podielov odčlenením pivníc a zároveň bol informovaný o cene priestoru podľa znaleckého posudku. Nájomca reagoval na oznámenie tým, že sťahuje žiadosť o odkúpenie, ukončuje nájom a priestor odovzdáva správcovi. V súčasnosti je priestor opäť ponúkaný správcom, BPMK, s. r. o. v rámci obchodnej verejnej súťaže na nájom.

Košice, 22.11.2023

Spracovalo: - Oddelenie právne a majetkové
- referát nakladania s majetkom

Vybavuje: JUDr. A. Maščáková

Úprava spoluvlastníckych podielov v dome na ul. Obrancov mieru č. 12,14

1. Priestor č. – :	Obrancov mieru 12,14
2. Dom - súpisné č.:	185
3. Katastrálne územie/MČ:	Severné mesto/Košice-Sever
4. Číslo parcely:	2942, 2943
5. Celková výmera:	106 m ²
z toho alikvotný podiel pozemku k NP - :	310/10000
6. Znížená výmera:	59,63 €
z toho alikvotný podiel pozemku k NP - :	224/10000
7. Ročný príspevok do FOÚD :	444 €

STANOVISKÁ:

Správca, BPMK, s.r.o.:

pôvodne navrhoval prevod NP nájomcovi z dôvodu nižšieho nájomného v porovnaní s príspevkom do FOÚD

- Majetková komisia dňa 20.11.2023: I/ odporučila prepočet podielov podľa predloženého materiálu, pričlenenie pivníc vlastníkom bytov, ktorí ich majú v priestore bývalého CO krytu, náhradu mestu Košice vo výške 43,01 € + 250 € a MZ predložený materiál prerokovať a schváliť.
- II/ nebytový priestor po odčlenení pivníc a spoločnej chodby vo výmere 59,63 m² podľa predloženého materiálu ponúknuť na odpredaj.

