



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod voľného nebytového priestoru č. - (pôvodne CO kryt) v bytovom dome na ul. Komenského č. 21 pre 9-tich vlastníkov bytov z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	12.09.2023	
Číslo spisu	MK/A/2023/02074	
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 a doplnkov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice, priestoru č. - (bývalého CO krytu) v
suteréne domu na ul. Komenského č. 21, súp.č. 1116, postaveného na parc. registra C KN č.
3131 (zastavaná plocha a nádvorie) vo výmere 361 m², vrátane podielu na pozemku
prislúchajúcemu k priestoru č.- vo veľkosti 917/10000, zapísaných v liste vlastníctva č. 13355
v k. ú. Letná

do podielového spoluvlastníctva v 1/9-ine pre vlastníkov bytov v dome Komenského č. 21
z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu 1 € za nebytový priestor č. - a 1 € za
podiel na pozemku vo výške 917/10000 nasledovne:

1. Ing. Patrik Góts, nar. 11.04.1971 a Ing. Beáta Gótsová, rod. Michalovičová, nar.
30.12.1979, obaja bytom Ždiarska 10, Košice *v podiele 1/9-ina*
2. Pavel Štoffa, nar. 12.02.1982, bytom Mengusovská 10, Košice *v podiele 1/9-ina*
3. Ing. Ľubica Gaľová, rod. Gaľová, nar. 26.10.1963, bytom Komenského 21, Košice
v podiele 1/9-ina
4. MDDr. Anna Koreneková, rod. Rusnáková, nar. 20.02.1994 a MDDr. Roman
Korenek, nar. 28.04.1992, obaja bytom Letná 20, Košice *v podiele 1/9-ina*
5. MUDr. Eva Rozprávková, rod Čojová, nar. 17.03.1960, bytom Komenského 21, Košice
v podiele 1/9-ina
6. Ing. Ľudmila Kováčová, rod. Kováčová, nar. 03.04.1967, bytom Slobody 8, Košice
v podiele 1/9-ina
7. Mgr. Anna Javornická, rod Jánošíková, nar. 05.07.1978, bytom Komenského 21,
Košice *v podiele 1/9-ina*
8. Ing. Rudolf Kolník, nar. 25.02.1948, bytom Komenského 21, Košice *v podiele 1/9-ina*
9. Ján Hutník, nar. 25.02.1948 a Marta Hutníkvá, rod. Vámošová, nar. 26.02.1953, obaja
bytom Komenského 21, Košice *v podiele 1/9-ina*

Uvedený prevod sa realizuje ako dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým je majetkovo
právne usporiadanie chýbajúcich pivníc 9-tim vlastníkom bytov v bytovom dome na ulici
Komenského č. 21 v Košiciach.

**Dôvodová správa k prevodu priestoru č. – (bývalého CO krytu) v k. ú. Letná
pre 9-tich vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Komenského č. 21
z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Dňa 24.9.2018 bol Mestským zastupiteľstvom v Košiciach Uznesením č. 1300 schválený prevod voľného priestoru č. 12 - s výmerou 139,44 m², nachádzajúceho sa v suteréne domu na ul. Komenského č. 21, súp. č. 1116, postaveného na parc. registra C-KN č. 3131, zapísaného v LV č. 13355 v k. ú. Letná do spoločných častí domu Komenského č. 21 formou prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 917/10000 prináležiaceho k priestoru č. 12 - v prospech všetkých vlastníkov bytov za cenu 925,88 €.

Vlastníkom bytov bol prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov bytového domu zaslaný list zo dňa 19.10.2018 o schválení prevodu, vrátane 3 - och vyhotovení Technického posudku – Komenského 21, ktorého súčasťou bola aj podpisová listina a vyčíslenie doplatku za alikvotný podiel pozemku pre jednotlivé byty. Po podpísaní a úhrade sumy vo výške 925,88 € a sumy 250,- € za vyhotovenie technického posudku mala byť podaná na Okresný úrad Košice, katastrálny odbor žiadosť o zápis nového stavu podielov v bytovom dome na ul. Komenského č. 21. Z dôvodu nesúhlasu niektorých vlastníkov, k ukončeniu veci nedošlo. Priestor ostal v majetku mesta.

Dôvodom tohto postupu bolo každoročné prehodnocovanie stavu CO krytov. Správca, BPMK, s.r.o. navrhol v spolupráci s referátom CO,BOZP,PO MMK ich vyradenie z účelu ochrannej stavby pre potreby civilnej ochrany – odolný úkryt Okresným úradom, odborom krízového riadenia z dôvodu finančnej náročnosti ich údržby a opravy a odporučil zmeniť ich charakter na spoločné časti domu v prospech vlastníkov bytov a NP.

V bytovom dome na Komenského č. 21 boli predané v roku 1998 a 1999 všetky bytové jednotky, v počte 12. Nie ku všetkým boli v čase predaja priradené aj pivnice. 3 byty boli vybudované v podkroví domu po predaji bytov, pivnice k nim neboli priradené, nakoľko sa v dome už voľné pivnice nenachádzali. Budúci vlastníci podkrovných bytov sa zmluvne zaviazali, že si nebudú nárokovat' na pridelenie pivníc k novovybudovaným bytom, s čím súhlasili aj v Zmluvách o vstavbe bytu z roku 2010. Zároveň chýbajúce pivnice 9-tich vlastníkov bytov boli súčasťou plechovej stavby na dvore domu, postavenej ešte z roku 1952, kedy došlo k zabratiu pivníc pre účely vybudovania CO krytu.

Vychádzajúc z grafiky domu, zakreslenej spoločnosťou Stavoprojekting a. s., v čase predaja bytov v dome počnúc rokom 1998 bolo užívanie jednotlivých pivníc odsúhlasované so správcom, BPMK, š.p., ako aj ich užívateľmi ešte pred predajom. V tom čase a ani neskôr nedošlo k námietkam voči rozdeleniu. K 5-im väčším bytom boli priradené väčšie pivnice vo výmere 5–11 m², ostatné sú menšie vo výmere cca 2,20 m². Pivnice, ktoré by mali slúžiť 9-im majiteľom bytov (ich pivnice majú cca 2,20 m²), by sa výmerou priblížili k ostatným pivniciam vo výmere 5-11 m².

Pri porovnaní skutkového stavu s pôdorysom nebytového priestoru konštatujeme, že priestor bývalého CO krytu je aj napriek veľkej výmere (139,44 m^{2p}) priestorovo rozčlenený na viac miestností, do ktorých patrí aj sociálne zariadenie, sprechový kút a chodby, čím sa znižuje celková použiteľná výmera. Prispievajú k tomu aj stĺpy v strede niektorých miestností, ktoré ich členia na menšie plochy. V priestore býv. CO krytu sa nachádzajú spoločné rozvody domu a podľa tvrdenia zástupkyne vlastníkov bytov sa v jednej z miestností, kde sa nachádza výstup na dvor, v čase dažďov zadržiava voda do výšky cca 20 cm, ktorú treba odčerpať.

Bývalý CO kryt má vstup cez uzamykateľný vchod vlastníkov bytov a nachádza sa v suteréne domu. Mesto Košice ako ich vlastník je povinné uhrádzať do FOÚD platby, ročný príspevok správcu do FOÚD je 669,36 €.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 7.9.2020 umožnila vystúpiť na komisii p. Ing. Ľubici Gaľovej, zástupkyne vlastníkov bytov s požiadavkou, obnoviť riešenie prevodu bývalého CO krytu na Komenského 21 do vlastníctva vlastníkom bytov, ktorí boli v minulosti ukrátení na pivničných priestoroch. Uviedla nové skutočnosti, o ktorých mesto pri prvom prevode nebolo informované. Doložením archívnych podkladov je zrejmé, že projekt domu počítal s pivnicami ku všetkým bytom aj v časti, kde sa nachádzal CO kryt, ktorý bol vytvorený štátom, čím boli zabraté pôvodné miesta na pivnice v dome. Ako náhradu dostali v roku 1952 deväť vlastníkov bytov od štátu plechové pivnice vo výmere 91 m², ktoré užívajú nepretržite, ešte aj ako nájomcovia bytov, už 70 rokov. Vzťah k nim nebol zdokladovaný, nakoľko štát nepožiadaval o ich zápis v katastri. Ide o tzv. „čiernu stavbu“.

Zástupkyňa vlastníkov bytov uviedla, že sa dlhodobo snažia získať tento býv. CO kryt do vlastníctva, mesto im vyšlo v ústrety a dňa 24.9.2018 bol Mestským zastupiteľstvom v Košiciach Uznesením č. 1300 schválený prevod voľného priestoru č. 12, no pre nesúhlas niektorých z vlastníkov k prevodu nedošlo.

V závere svojho vystúpenia požiadala zástupkyňa o obnovenie prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, s vedomím, že právo prednostnej kúpy pre vlastníkov bytov (§ 16 ods. 3 a nasl.) bolo ku 1.11.2018 vyňaté zo zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkom, a to novelou č.283/2018 Z. z., ktorou sa menil a dopĺňal zákon č.182/1993 Z. z. Dôvodom bola aj likvidácia plechových skeletov v roku 2021, ktorú uskutočnila mestská časť Košice-Staré mesto, ktorá na mieste po kovovej konštrukcii počíta s vytvorením zelene.

Správca (BPMK, s.r.o.) – nemá výhrady k prevodu voľného NP do spoločných častí domu vlastníkom bytov. V stanovisku uvádzajú, tento priestor nebol využívaný, je v neprenajímateľnom technickom stave. Priestor CO krytu im bol zverený do správy, no od roku 1994 do dnešného dňa nemali a ani nemajú umožnený prístup, len po telefonickom dohovore. Odber elektrickej energie je platený správcom.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 11.1.2021 - prerokovala materiál s novými údajmi a odporučila:

- prevod nebytového priestoru č.- (v súčasnosti takto označený v LV) a podielu na pozemku podľa predloženého materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre 9-ich vlastníkov bytov,
- kúpnu cenu 1 € za nebytový priestor a cenu za podiel na pozemku k priestoru vo výške 1 €,
- Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.

Zároveň bolo stanovené, aby za účelom prípravy procesu prevodu nehnuteľností bol predložený súhlas všetkých vlastníkov bytov zo schôdze vlastníkov. Zápisnica zo schôdze vlastníkov, ktorá sa konala dňa 23.02.2023 bola aj s podpismi predložená dňa 30.03.2023.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 15. 05. 2023 – odporučila určenie spôsobu prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa predloženého materiálu, MZ predložený materiál prerokovať a schváliť.

Tento prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom 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 ako majetkovo právne usporiadanie chýbajúcich pivníc 9-tim vlastníkom bytov v bytovom dome na ulici Komenského č. 21 v Košiciach.

Košice, 30.08.2023

Vypracoval: JUDr. Anna Maščáková
referát nakladania s majetkom

**Prevod priestoru č. – (býv.CO kryt) vrátane podielu na pozemku k priestoru
v dome na ul. Komenského č. 21 pre 9 -tich vlastníkov bytov
z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

1. Priestor č. – :	Komenského č. 21
2. Dom - súpisné č.:	1116
3. Katastrálne územie/MČ:	Letná/ Košice – Staré mesto
4. Číslo parcely:	3131
5. Celková výmera: z toho alikvotný podiel pozemku k priestoru č. - :	361 m ² 917/10000 (t. j. 33,10 m ²)
6. Výmera priestoru č. - :	139,44 m ²
7. Ročný príspevok do FOÚD :	669,36 €

STANOVISKÁ:

Správca, BPMK, s.r.o.: nemá výhrady k prevodu voľného NP do spoločných častí domu

Majetková komisia dňa 11.1.2021: odporučila prevod nebytového priestoru č. – a podielu na pozemku podľa predloženého materiálu 9 - tím vlastníkom za kúpnu cenu 1 € za priestor a 1 € za podiel na pozemku k priestoru

Majetková komisia dňa 15.05.2023: odporučila určenie spôsobu prevodu nehnuteľného Majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa predloženého materiálu, MZ predložený materiál prerokovať a schváliť.