



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

| | | |
|-------------------------|--|----|
| Názov materiálu | Majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľnosti - I. a II. posch. domu na Zámočnickej 4 v Košiciach | |
| Predkladá | JUDr. Martin Petruško – námestník primátora | |
| Spracovateľ | Oddelenie právne a majetkové MMK | |
| Dátum zasadnutia | 12. 12. 2016 | |
| Číslo spisu | A/2016/05020 | |
| Uznesenie | MZ | MR |

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 6 ods. 2 písm. b) a § 29 ods. 1 písm. b) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľnosti – stavby súp. č. 395, v kat. úz. Stredné mesto, zapísanej na LV č. 11315 ako obytný dom (ktorý predstavuje časť domu na Zámočnickej 4 v Košiciach - I. a II. poschodie)

- nájomcom Ing. Zoltánovi Bartošovi, nar. 2.8.1958 a manželke Ing. Nadi Bartošovej, nar. 21.3.1958, obaja bytom Hlavná 44 – Zámočnícka 2, Košice do bezpodielového spoluvlastníctva v podiele $\frac{1}{2}$ -ica, za cenu 398,40 €
- nájomníčke Anne Roškoványiovej, nar. 28.6.1949, bytom Hlavná 44-Zámočnícka 2, Košice v podiele $\frac{1}{2}$ -ica za cenu 434,60 €

ako dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v skutočnosti, že časti dotknutých priestorov na Zámočnickej 4 boli v minulosti prenajaté spolu s bytovými jednotkami na Hlavnej 44/Zámočnickej 2 jednou nájomnou zmluvou. Byty rekonštruovali ich nájomcovia na vlastné náklady v súlade s príslušnými stavebnými povoleniami a tieto po kolaudácii užívali ako jeden „veľký byt“ (byt na I. posch. Ing. Bartoš, byt na II. posch. p. Roskoványiová) v dvoch rôznych domoch (Zámočnícka 2 a Zámočnícka 4). V roku 2005 bol určený charakter nehnuteľnosti ako bytový dom. Z dôvodu reštitučného konania došlo v dome na Zámočnickej 4 k zmiešanému vlastníctvu a nebolo nájomcom umožnené odkúpiť byty v celosti, iba sčasti; právne a technické (vnútorné) usporiadanie domov na Hlavnej 44/Zámočnickej 2 a Zámočnickej 4 predpokladá spoločné užívanie dotknutých priestorov (spolu s príslušnými bytmi č. 1 a č. 2 na Hlavnej 44 - Zámočnickej 2, ktoré sú vo vlastníctve nájomcov), a keďže v prípade nájomcov (p. Bartoš, p. Roskoványiová) ide o prvonájomcov, pri odpredaji častí bytov, resp. bytov by sa mal na nich vzťahovať rovnaký režim ako v prípade odpredaja „prvotných“ bytov (v roku 2006) – 200 Sk/m² (6,64 €/m²).

Dôvodová správa k majetkovo-právnomu vysporiadaniu bytov na Zámočnickej 4 v Košiciach pre ich nájomcov.

Nehnuteľnosť, obytný dom na Zámočnickej 4, súp. č. 395 sa nachádza na parcele č. 84, v k. ú. Stredné mesto a je rozdelený na základe oprávneného reštitučného nároku z roku 1991 na dve časti. Vo vlastníctve mesta Košice je zapísaný na liste vlastníctva č. 11315 ako čiastočný dom I. a II. poschodie v podiele 1/1. Zvyšná časť domu bola vydaná tiež ako čiastočný dom, pivnica a prízemie domu, ktoré je vo vlastníctve fyzickej osoby, Zdenky Heškovej v podiele 1/1.

Pôvodný stav nehnuteľnosti ako celku bol narušený v roku 1991, kedy podpísalo Bytové hospodárstvo, š.p. Košice na základe oprávneného reštitučného nároku uplatneného v zmysle zák. č. 403/1990 Zb. „Dohodu o vydaní vecí“ zo dňa 29. 11. 1991 s Jozefom Majorom, čím došlo k vydaniu časti nehnuteľnosti. Predmetom vydania reštituentom bola nehnuteľnosť, bytový dom na Zámočnickej č. 4 **iba čiastočne, prízemie (nebytový priestor) a pivnica (v suteréne)** vo výmere spolu 103,64 m², zapísaná v LV č. 10581 ako podiel vo vlastníctve fyzických osôb vo veľkosti 27/39. Na LV č. 10581 je zapísaný aj pozemok, parc. č. 84 o výmere 78 m², ktorý nebol predmetom uvedenej dohody.

Zvyšná časť nehnuteľnosti nebola predmetom reštitúcie, mesto Košice požiadalo o jej zápis na list vlastníctva. Predmetom zápisu **bol obytný dom Zámočnícka 4 ako čiastočný dom I. a II. poschodie,** zapísaný v LV č. 11315 ako podiel mesta Košice vo veľkosti 1/1.

Zdevastované priestory nevhodné na bývanie na ul. Hlavná 44 - Zámočnícka 2 a Zámočnícka 4 boli prenajaté žiadateľom Ing. Bartošovi a p. Roškoványimu za účelom zobytnenia v zmysle § 19 (vtedajšieho) zákona o bytoch. V praxi to znamenalo, že nájomca na vlastné náklady priestor zrenovuje a uvedie do užívania schopného stavu v zmysle príslušných povolení stavebného úradu. Po kolaudácii v roku 1996 im bola vyhotovená nájomná zmluva mestskou časťou Košice – Staré mesto a stanovené nájomné, pričom jednou nájomnou zmluvou im boli prenajaté byty v dvoch domoch – Zámočnícka 2 a Zámočnícka 4 ako jeden „veľký byt“.

V roku 2005 bol určený stavebným úradom charakter nehnuteľnosti a označil ho ako bytový dom.

V roku 2006 nájomcovia odkúpili byty v dome Hlavná 44 - Zámočnícka 2 v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP, za cenu schválenú uznesením MZ v Košiciach č. 397 zo dňa 10. a 11.3.1994. V nájme ostali „časti bytov“ nachádzajúce sa v dome na Zámočnickej 4 „s celou strechou“ avšak bez pozemku a to, byt na I. posch. v nájme Bartošovcov vo výmere 60 m², byt na II. posch. v nájme p. Roskoványiovej vo výmere 65,45 m² (čo možno považovať za právnu anomáliu). Tieto, tzv. „čiastočné byty“ nebolo možné odpredať z dôvodu vzniknutého právneho stavu na základe vydania časti nehnuteľnosti. Takúto situáciu zákon č. 182/1993 Z. z. pri predaji nerieši – riešením by bolo, aby stavby Hlavná 44 - Zámočnícka 2 a Zámočnícka 4 boli posudzované spoločne ako jedna stavba (jeden obytný dom) – a takto aby boli evidované v katastri nehnuteľností. To si však vyžiada rad administratívnych úkonov, najmä však spoločný postup všetkých vlastníkov dotknutých bytov a nebytových priestorov; v prípade takéhoto vysporiadania by bol nárok nájomcov na odkúpenie „časti bytu“ podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nepochybný. Prevodom vlastníctva podľa návrhu uznesenia sa zodpovednosť za vysporiadanie týchto vzťahov

v uvedených domoch (odstránenie zmienenej právnej anomálie) formálne „preklápa“ viac na stranu nájomcov, s čím oni súhlasia.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 7.11.2016 odporučila predložiť na rokovanie MR a MZ návrh na odpredaj nehnuteľnosti na ul. Zámočnícka č. 4 v Košiciach evidovanej na LV č. 11315 v k.ú. Stredné mesto ako „obytný dom“ nájomcom Ing. Bartošovi a p. Roškoványiovej v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{2}$ pre každého z nich za cenu 6,64 €/m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

(Byt č. 1 na I. poschodí domu vo výmere 60 m² za cenu 398,40 € a byt č. 2 na II. poschodí domu vo výmere 65,45 m² za cenu 434,60 €).

Košice 27.10.2016

Vypracoval: Mgr. Stanislav Takáč
referát právny a legislatívny

JUDr. Anna Maščáková
referát nakladania s majetkom