



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod podkrovného bytu č. 18 v dome na ul. Podtatranského č.1 pre nájomcu Gabrielu Hudákovú z dôvodu <i>hodného osobitného zreteľa</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	26.06.2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/06149	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
zmien doplnkov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Košice:

- bytu č. 18 s výmerou 97,76 m², nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu na ul. Podtatranského č. 1, súp. č. 910, postaveného na parcele registra C KN č. 986/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 363 m² v k. ú. Stredné Mesto, zapísanom v liste vlastníctva domu č. 10940, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 983/10000 prislúchajúceho k bytu č. 18 z dôvodu *hodného osobitného zreteľa*:

pre: Gabrielu Hudákovú, rod. Lopatkovú, nar. 21.12.1960, bytom Podtatranského č. 1, 040 01 Košice do výlučného vlastníctva za kúpnu cenu 886,05 €, stanovenú v súlade s § 72 ods. 3 Štatútu mesta Košice.

Uvedený prevod sa realizuje ako dôvod hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 72 ods. 2 písm. c) Štatútu mesta Košice, ktorým je majetkovo právne usporiadanie prevádzanej nehnuteľnosti, dlhodobo, najmenej 15 rokov nepretržite užívanej nájomcom, resp. záujemcom o kúpu nehnuteľnosti.

D ô v o d o v á s p r á v a
k prevodu bytu č. 18 v podkroví domu Podtatranského č. 1 pre nájomcu Gabrielu
Hudákovú z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 762 zo dňa 24.04.2025 bol schválený spôsob prevodu nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Košice, bytu č. 18 s výmerou 97,76 m², nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu na ul. Podtatranského č. 1, súp. č. 910, postaveného na parcele registra C KN č. 986/2 Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 363 m² v k. ú. Stredné Mesto, zapísanom v liste vlastníctva domu č. 10940, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 983/10000 prislúchajúceho k bytu č. 18 *z dôvodu hodného osobitného zreteľa* pre:

Gabrielu Hudákovú, rod. Lopatkovú, nar. 21.12.1960, bytom Podtatranského č. 1, 040 01 Košice do výlučného vlastníctva.

Uvedený prevod sa realizuje ako dôvod hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 72 ods. 2 písm. c) Štatútu mesta Košice, ktorým je majetkovo právne usporiadanie prevádzanej nehnuteľnosti, dlhodobu, najmenej 15 rokov nepretržite užívanú nájomcom, resp. záujemcom o kúpu nehnuteľnosti.

K majetkovo právnomu riešeniu podkrovných bytov došlo na základe kontroly iniciovanej Útvaram hlavného kontrolóra mesta Košice o spravovaní majetku mesta Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o., kde bolo zistené, že niektoré podkrovné byty v majetku mesta Košice sú užívané bez zmluvného vzťahu. Kontrola bola vykonaná v spolupráci s BPMK, s. r. o., ktorý informoval mesto listom zo dňa 05.05.2023 o takto užívanom majetku.

Ide o podkrovné byty v bytových domoch na ul. Garbiarska č. 7, Podtatranského č. 1, Tajovského č.3, Rooseweltova č. 2 a Kováčska č.25.

Predmetné bytové domy vo vlastníctve mesta Košice prešli na obec v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Ešte pred predajom bytov, ktoré sa v týchto domoch realizovali podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) v rokoch 1996 až 2006, mesto Košice ako výlučný vlastník súhlasil s požiadavkami nájomcov bytov na najvyšších poschodiach o vyčlenenie podkrovia na výstavbu budúcich bytov, prípadne rozšírenia existujúcich bytov. Túto skutočnosť zabezpečili súhlasmi ostatných nájomcov v dome a mesto im vydalo súhlasné stanoviská k výstavbe. Následne im stavebný úrad vydal stavebné povolenia.

Byty boli vybudované v podkroviach domov, kvalifikovaných zákonom ako „spoločné časti domu“, ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri predaji bytov boli spoločné časti, spoločné zariadenia domu prevádzané do vlastníctva spolu s bytmi (vyjadrené v podieloch) ako ich neoddeliteľná súčasť v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., bezodplatne. Kúpna cena bola vypočítaná iba k bytu a alikvotnej časti pozemku prináležiaceho k bytu podľa §§ 18 a nasl. cit. zákona.

Spoločnosť Stavoprojekting, a. s., ktorá zabezpečovala prípravu a predaj bytov pre mesto Košice, na základe projektov budúcich bytov, prípadne ich prepojení predložených nájomcami, dala zapísať tieto byty na listy vlastníctva domov v roku 2006 vrátane prislúchajúcich podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku. Na listoch vlastníctva domov sú evidované ako byty vo vlastníctve mesta Košice, napriek tomu, že všetky stavebné úpravy zrealizoval nájomca bytu na najvyššom poschodí bytového domu na vlastné náklady. Následne sa vyhotovila nájomná zmluva, čo bola podmienka na odpredaj obecného bytu.

Z 5-tich stavebníkov (na najvyšších poschodiach) mali byť skolaudované zatiaľ iba dvaja, ktorým boli vyhotovené nájomné zmluvy, a ktorí požiadali o ich odkúpenie.

Gabriela Hudáková, vlastníčka bytu č. 16 na 3. poschodí domu Podtatranského 1 požiadala v roku 2021 o kúpu podkrovného bytu č. 18 s výmerou 116,60 m² (na základe kolaudačného rozhodnutia z roku 2021), ktorý je zapísaný v liste vlastníctva domu č. 10940 v k. ú. Stredné Mesto s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 983/10000. Stavebné povolenie dostala v roku 1995. Výstavbu bytu v podkroví domu začala z vlastných finančných prostriedkov spolu s manželom ešte v tom roku. Medzičasom došlo u nej k zmene súkromných pomerov (rozvod, majetkové vysporiadanie), ktoré ovplyvnili aj časovo náročné súdne konania, čo jej bránilo byť skôr dokončiť.

(V bytovom dome na ul. Podtatranského 1 boli odpredané všetky bytové jednotky. Vo vlastníctve mesta ostala 1 bytová jednotka – podkrovný byt, ktorý je v správe BPMK, s.r.o.)

Menovaná pravidelne uhrádzala nájomné za užívanie bytu vo výške 14,71 €, mesačný príspevok do FOÚD aj s réžiou vo výške 103,20 € na účet BPMK, s.r.o.

Od 29.04.2024 má menovaná uzatvorenú novú nájomnú zmluvu s výškou nájomného 32,81 € mesačne.

V súlade s § 9a ods. 15 písm. f) bod 3/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov bol na tento podkrovný byt vyhotovený znalecký posudok, ktorým došlo po zameraní znalcom k zmene výmery prevádzaného podkrovného bytu zo 116,60 m² (uvedená v kolaudačnom rozhodnutí z roku 2021, ktoré povolilo užívanie schodiska, 4 izieb, chodby, kúpeľne a WC) na výmeru 97,76 m². Pri zápise výmer budúcich podkrovných bytov boli uvádzané podľa projektov ich predpokladané výmery, ktoré boli upresnené po ukončení rekonštrukcii povaly na podkrovnú časť bytu a kolaudované. Zároveň sa v čase kolaudácie, v roku 2021 menila základná norma o budovách na bývanie na súčasnú platnú STN 73 4301, v ktorej sa zmenil spôsob výpočtu podlahových plôch podkrovia zníženou svetlou výškou, čím došlo k redukcii podlahovej plochy.

V súčasnosti mesto Košice nemá v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o VBaNP povinnosť odpredať byt nájomcovi, ak o kúpu požiadal po 31.12.2016, t. j. po lehote, kedy zákon obci prikazoval previesť vlastníctvo bytu nájomcom, ktorí o to požiadali, za regulovanú cenu. Tento termín menovaná nestihla, preto predaj podkrovného bytu je potrebné posúdiť individuálne a predložiť ho na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach *ako dôvod hodný osobitného zreteľa*.

Nakoľko ide o byt, ktorý vybudovala v podkroví domu stavebníčka na vlastné náklady, Majetková komisia MZ v Košiciach odporučila predaj realizovať za cenu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. (t. j. podľa platného uznesenia MZ v Košiciach č.397 zo dňa 10.3.1994 a 11.3.1994) za cenu **6,64 €/m²** bytu vrátane spoločných častí, spoločných zariadení domu a **6,64 €/m²** za podiel na pozemku prislúchajúci k bytu. V tomto režime bol predávaný v roku 2017 aj iný podkrovný byt.

Uznesenie MZ č. 397 zo dňa 10. - 11. 3. 1994 bolo zrušené uznesením MZ č. 357 zo dňa 8. februára 2024, ktorým bola prijatá aj zmena Štatútu mesta Košice.

V zmysle § 72 ods. 3 a 4 Štatútu mesta Košice a podľa § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov môže obec (mesto Košice) pristúpiť k zníženiu kúpnej ceny než je všeobecná hodnota majetku a stanoviť cenu bytu tak, ako boli odpredávané všetky byty vrátane alikvotnej časti pozemku k bytu, t. j. za cenu 6,64 €/m².

§ 72 ods. 3 Štatútu mesta Košice, § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb o majetku obcí znie: ... „Z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ods. 2 písm. c) možno znížiť kúpnu cenu, ak ide o byt (vrátane zastavaného pozemku a príslušného pozemku) v užívaní fyzickej osoby, ktorá ho nadobudne do vlastníctva, pričom kúpna cena nebude nižšia ako cena určená podľa predpisov mesta účinných do 31.12.2016.“ (Uznesenie MZ v Košiciach č.397 zo dňa 10.- 11.3.1994).

V prípade podkrovných bytov, vybudovaných na náklady stavebníka sa takto určená suma javí ako najspravodlivejšie riešenie.

Správca BPMK, s.r.o. – odporúča majetkovo právne vysporiadať

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 19.05.2025 odporúča:

- predaj podkrovného bytu č. 18 v dome na ul. Podtatranského 1 v Košiciach, súp. č. 910 s podielom 983/10000 na pozemku C KN parc. č. 986/2 pre nájomcu Gabrielu Hudákovú z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu 886,05 €, MZ v Košiciach materiál prerokovať a schváliť podľa predloženého návrhu.

Tento prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5-inovou väčšinou všetkých poslancov.

Košice, 10.06.2025

Spracovala: JUDr. Maščáková
referát nakladania s majetkom

Prevod podkrovného bytu v dome na ul. Podtatranského 1

- | | |
|---|---|
| 1. Žiadateľ: | Gabriela Hudáková |
| 2. Podkrovný byt č. 18: | Podtatranského 1 |
| 3. Súp. č. domu: | 910 |
| 4. Katastrálne územie/MČ: | Stredné Mesto/Košice – Staré mesto |
| 5. č. LV domu: | 10940 |
| 6. Číslo parcely: | 986/2 s výmerou 363 m ² |
| 7. Celková výmera bytu: | 97,76 m ² |
| 8. Podiel na spoločných častiach,
spoločných zariadeniach domu
a pozemku: | 983/10 000 (t. j. 35,63 m ²) |

STANOVISKÁ:

Správca, BPMK, s.r.o.:

odporúča majetkovo právne vysporiadať

Majetková komisia MZ v Košiciach
zo dňa 19.05.2025:

odporúča predaj podkrovného bytu č.18 v dome na ul. Podtatranského 1 s podielom na pozemku pre nájomcu Gabrielu Hudákovú z dôvodu hodného osobitného podľa preloženého materiálu za kúpnu cenu 886,05 €, MZ v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť

