



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 05.12.2017
dňa 12.12.2017

Návrh

**na prevod bytu za podmienok upravených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve
bytov a nebytových priestorov platných pre žiadosti podané do 31. 12. 2016**

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením
miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-
Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti
Bratislava-Staré Mesto prerokovať
predložený návrh

Zodpovedný:

Ing. Andrea Mihaliková
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Michaela Malinová
vedúca referátu majetkového

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- žiadosť o prevod bytu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

prevod bytu č. 11 (podľa aktuálneho znaleckého posudku č. 83/2016 zo dňa 13.09.2016 je označenie bytu pod číslom 34) nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu Zelená č. 1,3 v Bratislave, súp. č. 357, na ulici Zelená, číslo vchodu 3, postaveného na pozemkoch parcela registra „C“ parcela č. 332/4 a 332/5, prísluší parcela registra „C“ parcela č. 332/6, k.ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 10, do vlastníctva: p. Martinovi Fabíkovi, bytom: Zelená č. 3, 811 01 Bratislava, za podmienok upravených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platných pre žiadosti podané do 31. 12. 2016.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) ako prenajímateľ a Martin Fabik ako nájomca uzatvorili dňa 08.04.2010 Nájomnú zmluvu č. 135/2010 (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorej predmetom bol záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania jednoizbový byt č. 11 nachádzajúci sa 1.poschodí domovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Zelená 1,3 v Bratislave, ako aj záväzok nájomcu užívať predmetný byt spôsobom určeným v nájomnej zmluve.

Nájom bytu založený touto nájomnou zmluvou sa dojednal do doby ukončenia súdneho sporu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Dňa 26.11.2010 uzatvorili zmluvné strany dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, ktorým sa okrem iného doplnil do čl. III. nájomnej zmluvy nový ods. 6., v ktorom sa upravili odkladacie podmienky, po splnení ktorých sa prenajímateľ zaviazal zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú (ďalej len „dodatok č. 1“). Konkrétne sa zmluvné strany dohodli, že ak bude právoplatne skončený spor vedený na Okresnom súde Bratislava 1 č. k. 11C 97/92 tak, že hlavné mesto ostane výlučným alebo väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti na Zelenej ul. č. 1,3, nájomca si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov a zároveň nájomca vykoná na vlastné náklady také opravy bytu a jeho základného príslušenstva alebo výmenu resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, aby sa byt stal spôsobilým na riadne užívanie, ktorých celková cena presiahne sumu trojnásobku ročného nájomného určeného v zmysle tejto nájomnej zmluvy a vynaloženie týchto nákladov prenajímateľovi riadne preukáže, prenajímateľ sa zaväzuje zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú.

Po splnení odkladacích podmienok dohodnutých v čl. III. ods. 6. nájomnej zmluvy v znení jej dodatku č. 1 a preukázaní ich splnenia nájomcom, mestská časť odmietla zmeniť dobu nájmu z doby určitej na neurčitú, a to napriek viacerým výzvam nájomcu a jeho právneho zástupcu. Mestská časť nevyhovela žiadosti nájomcu z dôvodu, že dodatok č. 1 považovala za absolútne neplatný právny úkon, pretože ho podpísal vtedajší zástupca starostu (MUDr. Peter Tatár).

Nájomca podal proti mestskej časti na Okresný súd Bratislava I návrh na začatie konania, ktorým sa domáhal, aby súd nahradil prejav vôle mestskej časti ako prenajímateľa uzatvoriť dodatok č. 2 k nájomnej zmluve a zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú (ďalej len „žaloba“).

Konanie o žalobe bolo na Okresnom súde Bratislava I vedené pod sp. zn. 7C 55/2013 - 138 (ďalej len „súdny spor“). **Súd prvej inštancie jednoznačne potvrdil a vyvodil, že nájomca splnil všetky podmienky, ktoré boli v zmysle dodatku č. 1 stanovené pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.** Spornou medzi zmluvnými stranami ostala len platnosť dodatku č. 1 a otázka, či mohol byť dodatok podpísaný vtedajším vicestarostom MUDr. Petrom Tatárom.

Z vykonaného dokazovania v tejto časti sporu nesporne vyplynulo, že vtedajší vicestarosta bol ako zvolený zástupca starostu pre oblasť financií a majetku splnomocnený na všetky právne úkony vrátane podpisovania v súvislosti s úkonmi týkajúcich sa bytov v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Zároveň súd prvej inštancie vyjadril stanovisko, že aj keby vtedajší vicestarosta prekročil svoje právomoci a konal za starostu v rozpore s jeho oprávnením, takýmto úkonom je mestská časť ako právnická osoba v zmysle ust. §20 ods. 2 Občianskeho zákonníka viazaná.

Rozsudkom Okresného súdu Bratislava I zo dňa 26. februára 2016, č. k. 7C 55/2013 -138 bol nahradený prejav vôle Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľa uzatvoriť dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve č. 135/2010 uzatvorenej medzi Martinom Fabikom, bytom Zelená 3, Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr. č. 3, Bratislava, ktorého predmetom je zmena doby nájmu predmetného bytu z doby určitej na dobu neurčitú v dôsledku splnenia podmienok stanovených v čl. III ods. 6 Nájomnej zmluvy.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto podala v zákonnej lehote proti tomuto rozsudku odvolanie. Mestská časť žiadala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu p. M. Fabika zamietnuť z dôvodu, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, nesprávne vyhodnotil skutkový stav a dospel nesprávnym k nesprávnym skutkovým zisteniam.

Krajský súd ako odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, pričom rozhodnutie Krajského súdu nadobudlo právoplatnosť dňa 23.12.2016 a vykonateľnosť 23.12.2016, na základe skutočnosti ktorej bol uzatvorený medzi mestskou časťou a p. Fabikom dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve, ktorého predmetom je zmena doby nájmu na dobu neurčitú.

Dňa **10.04.2017** bola na mestskú časť doručená žiadosť o prevod vlastníctva predmetného bytu.

V zmysle §16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“) platí: *„Byť, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.“*

V zmysle §29a ods. 1 zákona platí: *„Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo ak ide o byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 a vlastníctvo tohto bytu prešlo na obec podľa osobitného predpisu.“*

V zmysle novely č. 246/2016 Z. z. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak nájomca požiada o prevod bytu po 31. 12. 2016, cena bytu sa dojednáva dohodou medzi predávajúcim a kupujúcim.

Určenie ceny bytu vo vlastníctve hlavného mesta pri jeho prevode do vlastníctva doterajšieho nájomcu upravuje §9 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/1995 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré zatiaľ spôsob stanovenia ceny pre byty predávané na základe žiadosti podanej po 31. 12. 2016 nerieši a pri učení ceny sa neodchyľuje od zákonnej úpravy platnej pre žiadosti podané do 31. 12. 2016.

Vo veci stanovenia kúpnej ceny si dovoľujeme poukázať na nasledovné skutočnosti:

- nájomca osobne predložil na mestskú časť kópiu dokladu „Žiadosť o predaj bytu“ zo dňa 27.decembra 2016, ktorú podľa jeho tvrdenia zaslal v daný deň na mestskú časť prostredníctvom pošty formou obyčajnej zásielky; spolu s kópiou žiadosti doložil kópiu dokladu z pošty, ktorý je spochybiteľný v podstate a identifikácii samotnej zásielky, ako aj adresáta tejto zásielky
(pozn. po preverení údajov a došlej pošty v rámci všetkých pracovísk na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava-Staré Mesto bolo zistené, že takáto zásielka na mestskú časť doručená nebola)
- pokiaľ by sa mestská časť nedôvodne nebránila plniť svoje záväzky a uzavrela s Martinom Fabikom dodatok č. 2, ten by sa na jeho základe stal nájomcom bytu na dobu neurčitú už v roku 2012 a žiadosť o kúpu bytu by podal pred uvoľnením regulácie cien pri prevodoch na základe žiadostí podaných po 31. 12. 2016;
- Okresný súd Bratislava I, ako aj Krajský súd v Bratislave nesporne a jednoznačne potvrdili, že nájomca splnil všetky podmienky pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú v zmysle dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve;
- v čase uzavretia nájomnej zmluvy a jej dodatku č. 1 bol postup pri prenajímaní bytov upravený Smernicou o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme, schválenou uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 46/2007 z 29. mája 2007 (ďalej len „Smernica“) tak, že mestská časť postupuje podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (čl. I. ods. (2) Smernice);
- podmienky týkajúce sa doby nájmu a jej zmeny na dobu neurčitú dohodnuté v nájomnej zmluve v znení jej dodatku č. 1 boli plne v súlade s VZN 1/2016 hlavného mesta;

(pozn. Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti o nájme bytov umožňujúce uzatváranie nájmu bytu len na dobu určitú, bolo schválené až 15. 02. 2011 a na právny vzťah založený zmluvou zo dňa 08. 04. 2010 a jej dodatkom zo dňa 26. 11. 2010 sa nemohlo retrospektívne vzťahovať)

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto odporúča schváliť prevod predmetného bytu do vlastníctva nájomcu za podmienok upravených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platných pre žiadosti podané do 31. 12. 2016, a to aj z dôvodu spornosti viacerých skutočností uvedených v predchádzajúcich odsekoch tejto dôvodovej správy a predpokladu, že zamietavé stanovisko mestskej časti bude predpokladom pre začiatok ďalšieho súdneho sporu.

Martin Fabík, Zelená 3, 811 01 Bratislava, telefón :

e – mail :

Titl.

Miestny Úrad MČ BA – Staré Mesto
Vajanského nábrežie č. 3
814 21 Bratislava

Bratislava, 27. decembra 2016

VEC

Žiadosť o predaj bytu

Dovoľujem si Vás touto cestou podľa Zákona 182/1993 Zb. požiadať o predaj bytu č. 11, ktorý sa nachádza na prvom poschodí v dome Zelená 3 v Bratislave, a ktorý mám v nájme na základe nájomnej zmluvy č. 135/2010 zo dňa 8.4.2010 do môjho osobného vlastníctva.

Predmetný byt, dlhodobo užívam a na jeho opravy a rekonštrukciu som vynaložil nemalé finančné prostriedky.

V prípade potreby som k dispozícii na vyššie uvedenom telefónnom čísle alebo e – mailovej adrese.

Za kladné posúdenie mojej žiadosti vopred ďakujem, s úctou



Martin Fabík



Slovenská pošta, a. s., Partizánska cesta č. 9, 975 99 Banská Bystrica 1
IČO: 36631124, DIČ: 2021879959, IČ DPH: SK 2021879959

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu, Banská Bystrica, odd. Sa, vl. č. 803/S

Poštové ceniny

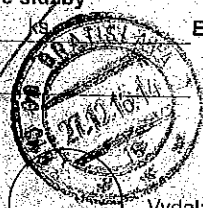
1 ks 0,70 EUR

Kolky

ks EUR

Poštové služby

ks EUR



Vydal:

Iné

ks EUR EUR

0,70 ks EUR EUR

ks EUR EUR

ks EUR EUR

ks EUR EUR

Celkom:

0,70 EUR

11 - 040A

I/10

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
Vajanského nábrežie č. 3
814 21 Bratislava 1

formulár N2

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	10-04-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	16761
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

ŽIADOSŤ O PREVOD VLASTNÍCTVA bytu- ateliéru- nebytového priestoru *

V zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov žiadam o prevod bytu - ateliéru - nebytového priestoru* do vlastníctva

Adresa bytu- ateliéru- nebytového priestoru (NP) *, ktorého som nájomcom:

ulica: Zelená

číslo domu: 3

poschodie: 1

číslo bytu, ateliéru, NP: 11

Žiadateľ :

Titul, meno a priezvisko: Martin Fabík

Obchodný názov (len pri NP): -----

IČO (len pri NP): -----

Trvalý pobyt (obec, ulica, číslo domu, PSČ):
Zelená 3, 811 01 Bratislava

Rodné číslo:

Rodinný stav: slobodný

Tel. kontakt: mobil

do práce

domov

Údaje o manželke/ manželovi:

Titul, meno a priezvisko: -----

Rodné meno: -----

Rodné číslo: -----

Štátna príslušnosť: -----

Vyjadrenie súhlasu:

Žiadateľ o prevod vlastníctva súhlasí so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie jeho žiadosti.

Prílohy :

- kópia nájomnej zmluvy, dodatku k NZ, príp. dohody o odovz. -prevzatí bytu, NP, ateliéru * (dokladu o užívaní vzťahu k bytu- ateliéru- nebytovému priestoru *)
- výpočtový list
- potvrdenie o úhrade nájomného a služieb – aktuálne ku dňu podania žiadosti
- ☒ kópia živnostenského listu alebo výpisu z Obchodného registra – pri NP
- iné:

Dátum: 10.04.2017

.....
podpis, peč

*nehodiace sa vyčiarknite

Martin Fabík, bytom Zelená 3, 811 01 Bratislava

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	10-04-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	1676
PRÍLOHY:	6
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

mestská časť Bratislava – Staré Mesto

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Staré Mesto

Vajanského nábr. 3

814 21 Bratislava

V Bratislave 10.04.2017

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	10-04-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	
PRÍLOHY:	6
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

VEC

Žiadosť o prevod vlastníctva bytu

Na základe zmluvy o nájme bytu č. 135/2010 zo dňa 8.4.2010 a jej dodatku č. 1 zo dňa 26.11.2010 a dodatku č. 2 zo dňa 23.12.2016 (právoplatný rozsudok Krajského súdu v Bratislave, ktorým bola nahradená vôľa prenajímateľa) som nájomcom **bytu č. 11**, ktorý sa nachádza na **prvom poschodí v bytovom dome**, stavba súp. č. 357, postavená na pozemku parc. č. 332/4 o výmere 489 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria a pozemku parc. č. 332/5, o výmere 353 m², druh pozemku : zastavané plochy, zapísanom na liste vlastníctva č. 10 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom. Bytový dom sa nachádza na **adrese Zelená 3** v Bratislave. Bytový dom a byt sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Nájom je dojednaný na **dobu neurčitú**.

Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný byt, ako nájomca dlhodobo užívam a na jeho rekonštrukciu som vynaložil nemalé finančné prostriedky

žiadam

o prevod bytu do môjho osobného vlastníctva.

Súčasne si Vám touto cestou dovoľujem oznámiť, že nepožadujem zľavu v sadzbe 50 % z ceny bytu podľa § 9 ods. 3 písm. b) všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

V prílohe prikladám vyplnenú žiadosť o prevod vlastníctva bytu na formulári N2.

S pozdravom

Martin Fabík

Príloha : formulár N2

kontakt – e-mail: tr

u.com