



Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 26.11.2015

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Súhlas na uvoľnenie prevodu vlastníctva bytov v bytovom dome na ul. Šafárikovej č.101 v Rožňave

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované: Prerokované: V komisii sociálnej, zdravotne a bytovej dňa 09.11.2015, vo finančnej komisii dňa 12.11.2015	A/ s c h v a ľ u j e Uvoľnenie prevodu vlastníctva bytov v bytovom dome na ul. Šafárikovej č.101 u k l a d á
Vypracoval : Mgr. Mária Fábianová	Pripraviť zmenu VZN o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu	Z: prednostka MsÚ T: do najbližšieho zasadania MZ B/ n e s c h v a ľ u j e

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

súhlas na uvoľnenie prevodu vlastníctva bytov v bytovom dome na ul. Šafárikovej
č.101

Legislatívne východiská:	Zákon č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 20.323,56 €
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Zákon č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

Bytový dom sa nachádza v lokalite rožňavských kasární, na pozemku č. KN C 1943/10 vo vlastníctve mesta Rožňava. Ide o montovanú panelovú trojpodlažnú nepodpivničenú budovu s plochou strechou. Predmetný bytový dom bol postavený v roku 1972 ako 12 b. j. slobodáreň, ktorá bola obsadená vojakmi sovietskej a neskôr československej a slovenskej armády až do 30.6.2007. Vzhľadom k tomu, že od 1.7.2007 sa spôsob ubytovania profesionálnych vojakov zmenil, budova nebola vôbec využívaná.

Na základe uznesenia MZ č.83/2008 zo dňa 27.3.2008 sa schválilo rozšírenie bytového fondu o budovu Šafárikova č.101 s tým, že po realizácii potrebných úprav na prestavbu objektu došlo k zmene v užívaní stavby z Turistickej ubytovne na „Bytový dom – sociálne byty pre mladé rodiny“ ktoré si vyžiadalo finančné prostriedky vo výške **33.094,- Eur**, ktoré boli vyčlenené z rozpočtu mesta, čím sa navýšila hodnota bytového domu.

Na každom poschodí sa nachádzajú tri bytové jednotky s dvoma izbami a jedna bytová jednotka s jednou izbou, všetky bytové jednotky disponujú kuchyňou a sociálnym zariadením, teplou a studenou úžitkovou vodou so samostatným meraním.

Dodávka tepla a teplej vody je zabezpečovaná z centrálnej plynovej kotolne, ktorá sa v roku 2005 vybuodovala na podeste II. podlažia bytového domu aj s technologickým zariadením kotolne, v celkovom finančnom objeme 13.242,95 Eur, ktoré boli hradené predošlým správcom 1. Rožňavskou a.s v období, keď sa ešte budova sa využívala ako turistická ubytovňa.

V priebehu rokov 2013 až 2015 už z dôvodu havarijného stavu bolo nutné vymeniť 2 plynové bojlerky na teplú vodu a z dôvodu zaistenia bezpečnejšieho bývania nájomníkov bol namontovaný aj monitorovací systém na včasné zistenie úniku plynu v hodnote 2.558,- Eur. V auguste 2015 z dôvodu objektívneho rozpočítania nákladov na teplo boli namontované pomerové rozdeľovače tepla na radiátory do každého bytu v hodnote 641,- € a zároveň bola nutná aj zmena odberného plynového zariadenia na meranie ohrevu vody, ktorá bola zrealizovaná v hodnote 813,-Eur, čo v celkovom finančnom objeme činí **4.012,- Eur**.

V priebehu vyššie uvedených rokov bolo potrebné vykonať aj rôzne opravy plynových kotlov, ktorých technický stav je momentálne ešte vyhovujúci. Všetky opravy a výmeny boli hradené z fondu opráv a údržby, ktorý sa tvorí z nájomného nájomníkov predmetného

bytového domu. Ročný príjem z nájomného je vo výške **9.144 Eur**.

Technický stav predmetnej budovy je zodpovedajúci jej veku. Nakoľko ide o 43 ročnú budovu sú potrebné investície na opravu strechy, fasády, čiastočnú výmenu okien, výmenu PVC na chodbách, schodištiach výmenu zariadení kuchynských liniek, vaní, umývadiel, stupačiek vody, kanalizácie a taktiež ležatých rozvodov.

V roku 2010 sa naplánovala postupná oprava a výmena niektorých konštrukčných prvkov, v rámci ktorej boli vymenené všetky okná na prízemí, čiastočne vyspravené špáry medzi panelmi, vymenený jeden strešný zvod a čiastočná oprava strešnej krytiny.

V roku 2011 z dôvodu finančnej krízy boli zavedené určité úsporné opatrenia, takže v realizácii naplánovaných prác nebolo možné pokračovať. V roku 2012 mimo odstraňovania havarijných stavov a zákonných revízií a výmen vodomerov sa pozastavili úplne.

Ďalším dôvodom bola aj skutočnosť, že 8 nájomcov požiadalo o prevod vlastníctva svojich bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

V zmysle § 16 Zákona 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je dohodnutý nájom na určitý čas. Vzhľadom k tomu, že každý nájomca predmetného domu má uzavretú zmluvu na dobu určitú k prevodu vlastníctva bytov nie je možné pristúpiť.

Aby sa prevod vlastníctva bytov mohol začať realizovať boli žiadosti predložené na prerokovanie do Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej MZ v Rožňave a taktiež do Komisie finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku pri MZ v Rožňave, ktoré doporučili prevod vlastníctva v cene znaleckého posudku a zistiť záujem o prevod vlastníctva aj za túto cenu.

Vzhľadom k tomu, že zo strany 8 nájomníkov, ktorí podali žiadosť o prevod vlastníctva bytov len piati prejavili záujem a z toho traja do výšky 1000,- Eur, sa prevod vlastníctva bytov pozastavil. Odstupom času nastala aj výrazná zmena v zložení nájomníkov, kvôli čomu ešte stále nebolo možné v procese prevodu vlastníctva bytov pokračovať.

O prevod vlastníctva bytov t. č. je predbežný záujem 10 nájomníkov s tým, aby sa na výpočet ceny bytov použili ustanovenia § 18, 18 a, 18 b zákona 182/93 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, t.j. nie v cene na základe znaleckého posudku. Túto cenu potvrdilo aj Ministerstvo financií SR, ktoré sme požiadali o pomoc pri výklade § 29 a ods. 3 nasl. Zákona o vlastníctve bytov.

V prípade uvoľnenia bytového domu na prevod je v prvom rade potrebné schváliť zmenu VZN o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta a to, § 6 (Uzatvorenie nájomnej zmluvy) bod 2, písm. c., t.j. nájomnú zmluvu uzavrieť na dobu neurčitú. Uvedenou zmenou však vznikne **riziko** v prípade, ak nájomca neuzavrie zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu. V takom prípade, môže dôjsť k situácii, že budeme povinní poskytnúť nájomcovi pri skončení nájmu výpoveďou bytovú náhradu.

Ceny bytov vrátane spoluvlastníckeho podielu zo spoločných častí a zariadení domu a pozemku vypočítaných v zmysle ustanovení § 18, 18 a, 18 b zákona 182/93 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov sú nasledovné:

<u>2 – izbové byty (9 bytov)</u>		<u>1 – izbové byty (3 byty)</u>	
Cena bytu:	1.719,78 €	Cena bytu:	1.143,78 €
Cena pozemku:	128,61 €	Cena pozemku:	85,53 €
-----		-----	
Spolu:	1.848,40 €	Spolu:	1.229,32 €.

Cena pri prevode vlastníctva všetkých bytov bytového domu by bola: 20.323,56 Eur.

V prípade, ak predmetná budova nebude uvoľnená na prevod vlastníctva bude sa pokračovať na jej obnove z finančných prostriedkov získaných z prenájmu.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:	9.11.2015	Komisia neodporúča uvoľnenie prevodu vlastníctva bytov v bytovom dome na Šafárikovej 101.
Ochrany verejného poriadku:		
Cestovného ruchu a regionálnej politiky:		
Vzdelávania, kultúry, mládeže a športu:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:		
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	12.11.2015	Neodporúča MZ schváliť uvoľnenie prevodu vlastníctva bytov v bytovom dome na ul. Šafárikovej č. 101.

