

MESTO PIEŠŤANY
Materiál na rokovanie komisií MsZ dňa 06.09.2022

Názov materiálu: **NÁVRH MOŽNOSTÍ NAKLADANIA S NEHNUTEĽNOSŤOU KOLLÁROVA Č. 1641/8, PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa

Návrh na uznesenia Komisia pre legislatívu, právo, financie a podnikanie po prerokovaní odporúča

A/ Návrh nakladania s nehnuteľnosťou - rodinný dom súp. č. 1641, postavený na pozemku parc. C-KN č. 6629, zast. plochy a nádvoria s výmerou 328 m², zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 3412 pre obec a k. ú. Piešťany vo výlučnom vlastníctve pre Mesto Piešťany **formou predaja obchodnou verejnou súťažou bez rozpisu na jednotlivé byty a nebytové priestory**

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B/ Návrh nakladania s nehnuteľnosťou - rodinný dom súp. č. 1641, postavený na pozemku parc. C-KN č. 6629, zast. plochy a nádvoria s výmerou 328 m², zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 3412 pre obec a k. ú. Piešťany vo výlučnom vlastníctve pre Mesto Piešťany **zápisom na bytový dom podľa rozpisu na jednotlivé byty, a to alternatívou:**

B1/ formou predaja každého z jednotlivých bytov obchodnou verejnou súťažou v zmysle rozpisu evidovaného katastrom nehnuteľností

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B2/ formou predaja troch bytov č. 1, č. 4, č. 5 obchodnou verejnou súťažou s tým, že v zmysle rozpisu evidovaného katastrom nehnuteľností **bude byt č. 2 a byt č. 3 užívaný formou nájmu za nájomné**

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B3/ formou predaja troch bytov č. 1, č. 4, č. 5 obchodnou verejnou súťažou s tým, že v zmysle rozpisu evidovaného katastrom nehnuteľností **bude byt č. 2 a byt č. 3 predaný za cenu určenú znaleckým posudkom ako dôvod hodný osobitného zreteľa**

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

C/ V prípade, že nehnuteľnosť rodinný dom súp. č. 1641, postavený na pozemku parc. C-KN č. 6629, zast. plochy a nádvoria s výmerou 328 m², zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 3412 pre obec a k. ú. Piešťany vo výlučnom vlastníctve pre Mesto Piešťany bude rozpísaná na jednotlivé byty, **návrh realizovania rozpisu nebytových priestorov alternatívou:**

C1/ nebytový priestor v rozsahu pozostávajúcom – priestor bývalý sklad CO v suteréne a zvyšné priestory ako spoločné časti a zariadenia domu

C2/ nebytové priestory v rozsahu pozostávajúcom – priestor bývalý sklad CO v suteréne a priestor povaly, zvyšné priestory ako spoločné časti a zariadenia domu

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

C3/ nebytové priestory nevytvoriť rozpisom a bývalý sklad CO v suteréne i povalu ponechať ako spoločné časti a spoločné zariadenia domu

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

D/ Návrh nakladania s nehnuteľnosťou - rodinný dom súp. č. 1641, postavený na pozemku parc. C-KN č. 6629, zast. plochy a nádvorí s výmerou 328 m², zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 3412 pre obec a k. ú. Piešťany vo výlučnom vlastníctve pre Mesto Piešťany zrekonštruovať s následným vykonaním zápisu na bytový dom podľa rozpisu na jednotlivé byty a prípadne nebytový priestor za účelom nájmu za nájomné určené znaleckým posudkom

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Spracovateľ: Mgr. Monika Mackovjaková – referent OPKC MsÚ Piešťany
Mgr. Naďa Rybáriková – právnička Bytového podniku Piešťany, s.r.o.

Predkladateľ: Mgr. Peter Jančovič, PhD. – primátor mesta Piešťany
Ing. Viliam Hubinský – konateľ Bytového podniku Piešťany, s.r.o.

V Piešťanoch dňa 30.08.2022

Dôvodová správa

Súdny zmiernom v právnej veci sp. zn. č.: 15C/150/2016 vedenej Okresným súdom Piešťany sa Mesto Piešťany stalo výlučným vlastníkom nehnuteľností titulom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku parcela C-KN, parc. č. 6629 zast. plochy a nádvorie s výmerou 328 m² a k domu súp. č. 1641 postaveného na pozemku parc. č. 6629 zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 3412 pre obec a k. ú. Piešťany.

Jestvujúci skutkový stav: Nehnuteľnosť je v príslušnom katastri nehnuteľností zapísaná ako dom, legenda 10 - rodinný dom a podlieha režimu zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Ku dňu spracovania materiálu nie je nehnuteľnosť rozpísaná na jednotlivé byty a nebytové priestory v zmysle § 2 ods. 1 a 3 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby.

V zmysle ust. § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov: „Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.“

V zmysle ust. § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov: „Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.“

Vzhľadom na pôvodný stav domu, ktorý si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu a s tým spojené finančné prostriedky navrhujeme nasledovné varianty nakladania s nehnuteľnosťou:

A/ V prípade predaja nehnuteľnosti - rodinného domu bez rozpisu na jednotlivé byty a nebytové priestory a nižšie špecifikovaných pozemkov formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, minimálna všeobecná hodnota by v súčasnosti predstavovala sumu cca 591 800 EUR, ktorá pozostáva z:

- rodinného domu zapísaného v LV č. 3412 k. ú. Piešťany 434 700 EUR
- pozemku reg. C KN parc. č. 6629, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m² 114 800 EUR
- pozemku reg. C KN parc. č. 6630, záhrada o výmere 235 m² zapísaného v LV č. 4 k. ú. Piešťany 42 300 EUR

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená na základe prieskumu trhu realitnou kanceláriou Realfin Markt, s.r.o., so sídlom Komenského 24, Piešťany. Uvádzame, že predmetná všeobecná hodnota je orientačná, nakoľko v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany stanovenie všeobecnej hodnoty majetku sa určí na základe znaleckého posudku.

B/ Návrh rozčlenenia nehnuteľnosti – rodinného domu na jednotlivé byty na základe rozhodnutia príslušného stavebného úradu v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, pričom nehnuteľnosť by sa na katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany odbor katastrálny zapísala ako bytový dom a na liste vlastníctva by boli rozpísané nasledovné dispozičné:

Byt č. 1

a/ izba	13,35 m ²
b/ izba	22,05 m ²
c/ šatník	5,42 m ²
d/ kuchyňa	11,48 m ²
e/ predsieň	7,51 m ²
f/ kúpeľňa	4,36 m ²
g/ WC	1,05 m ²
h/ špajza	3,00 m ²

Medzisúčet 68,22 m²
PIVNICA 15,73 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 83,95 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 84/431

Byt č. 2

a/ izba	19,16 m ²
b/ izba	22,05 m ²
c/ šatník	5,35 m ²
d/ kuchyňa	11,75 m ²
e/ predsieň	7,58 m ²
f/ kúpeľňa	4,39 m ²
g/ WC	1,09 m ²
h/ špajza	3,07 m ²

Medzisúčet 74,44 m²
PIVNICA 12,85 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 87,29 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 87/431

Byt č. 3

a/ izba	19,86 m ²
b/ izba	22,31 m ²
c/ šatník	5,45 m ²
d/ kuchyňa	11,86 m ²
e/ predsieň	7,77 m ²
f/ kúpeľňa	3,98 m ²
g/ WC	1,03 m ²
h/ špajza	3,06 m ²

Medzisúčet 75,32 m²
PIVNICA 19,03 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 94,35 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 94/431

Byt č.4

a/ izba	19,81 m ²
b/ izba	22,26 m ²
c/ šatník	5,40 m ²
d/ kuchyňa	11,44 m ²
e/ predsieň	7,53 m ²
f/ kúpeľňa	4,33 m ²
g/ WC	1,07 m ²
h/ špajza	2,96 m ²

Medzisúčet	74,80 m ²
PIVNICA	9,65 m ²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 84,45 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 84/431

Byt č. 5

a/ izba	19,59 m ²
b/ izba	22,11 m ²
c/ šatník	5,40 m ²
d/ kuchyňa	11,52 m ²
e/ predsieň	7,62 m ²
f/ kúpeľňa	4,12 m ²
g/ WC	1,00 m ²
h/ špajza	3,09 m ²

Medzisúčet	74,45 m ²
PIVNICA	7,58 m ²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 82,03 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 82/431

Spoločné časti domu: základy domu, strecha, povala, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločné zariadenia domu: 4 miestnosti domového vybavenia, wc v suteréne, miestnosť s plynovou a vodovodnou prípojkou v suteréne, miestnosť pod schodiskom v suteréne, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sú predmetné byty umiestnené.

Spoločné časti domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej „príslušenstvo“); sú oplotené záhrady (ďalej "priľahlý pozemok").

B1/ V prípade predaja každého z jednotlivých rozpisovaných bytov a prípadne rozpisaného nebytového priestoru vrátane pozemku zastavaného stavbou formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany by ich predpokladaná všeobecná hodnota predstavovala sumu:

za byt č. 1 -	125 925 EUR
za byt č. 2 -	130 935 EUR
za byt č. 3 -	126 675 EUR
za byt č. 4 -	126 615 EUR

za byt č. 5 - 137 955 EUR
za NP č. 6 - 30 000 EUR

V prípade predaja prilahlého pozemku reg. C KN parc. č. 6630, záhrada o výmere 235 m² zapísaného v LV č. 4 k. ú. Piešťany formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany by jeho predpokladaná všeobecná hodnota predstavovala sumu 42 300 EUR.

B2/ V prípade predaja troch bytov č. 1, č. 4, č. 5 a prípadne rozpísaného nebytového priestoru vrátane pozemku zastavaného stavbou formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a byt č. 2 a byt č. 3 užívaný formou nájmu za nájomné, by predpokladaná všeobecná hodnota predstavovala sumu:

za byt č. 1 - 125 925 EUR
za byt č. 4 - 126 615 EUR
za byt č. 5 - 137 955 EUR
za NP č. 6 - 30 000 EUR

Byty, resp. súbory miestností č. 1, č. 4 a č. 5 sú viac ako rok neobsadené, z dôvodu úmrtia nájomcov, preto v tomto prípade pripadá do úvahy aj predaj týchto bytov formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.

Byty, resp. súbory miestností č. 2 a č. 3 doposiaľ užívajú nájomcovia, v dôsledku ktorého by tieto byty naďalej boli užívané doterajšími nájomcami za nájomné. Následne, ak by sa v budúcnosti byty č. 2 a č. 3 uvoľnili, tieto budú ponúknuté na predaj formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.

B3/ Predaj rozpísaných bytov č. 1, č. 4, č. 5 a prípadne rozpísaného nebytového priestoru vrátane pozemku zastavaného stavbou formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a bytov č. 2 a č. 3 za cenu určenú znaleckým posudkom ako dôvod hodný osobitného zreteľa.

Predaj bytov č. 2 a č. 3 ako dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodňujeme skutočnosťou, že od roku 1994 až po súčasnosť užívajú nájomcovia predmetné byty, resp. súbory miestností. Predaj týmto spôsobom by sa uskutočnil len v prípade, ak by o predaj týchto nehnuteľností mali súčasní nájomcovia za podmienok ustanovených v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Piešťany záujem.

Byty, resp. súbory miestností č. 1, č. 4 a č. 5 sú viac ako rok neobsadené, z dôvodu úmrtia nájomcov, preto v tomto prípade pripadá do úvahy aj predaj týchto bytov formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle čl. V. bod 1. písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.

C/ V prípade, že nehnuteľnosť – rodinný dom bude rozpísaný na jednotlivé byty, návrh realizovania rozpisu prípadných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v rodinnom dome môže zahŕňať:

C1/ Nebytový priestor – bývalý sklad CO nachádzajúci sa v suteréne domu a zvyšné priestory ako spoločné časti a zariadenia domu, pričom nehnuteľnosť by sa na katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, odbor katastrálny zapísala ako bytový dom a na liste vlastníctva by boli rozpísané nasledovné dispozície (doplnené o nebytový priestor – bývalý sklad CO):

Byt č. 1

a/ izba	13,35 m ²
b/ izba	22,05 m ²
c/ šatník	5,42 m ²
d/ kuchyňa	11,48 m ²
e/ predsieň	7,51 m ²
f/ kúpeľňa	4,36 m ²
g/ WC	1,05 m ²
h/ špajza	3,00 m ²

Medzisúčet 68,22 m²
PIVNICA 15,73 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 83,95 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 84/463

Byt č. 2

a/ izba	19,16 m ²
b/ izba	22,05 m ²
c/ šatník	5,35 m ²
d/ kuchyňa	11,75 m ²
e/ predsieň	7,58 m ²
f/ kúpeľňa	4,39 m ²
g/ WC	1,09 m ²
h/ špajza	3,07 m ²

Medzisúčet 74,44 m²
PIVNICA 12,85 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 87,29 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 87/463

Byt č. 3

a/ izba	19,86 m ²
b/ izba	22,31 m ²
c/ šatník	5,45 m ²
d/ kuchyňa	11,86 m ²
e/ predsieň	7,77 m ²
f/ kúpeľňa	3,98 m ²
g/ WC	1,03 m ²
h/ špajza	3,06 m ²

Medzisúčet 75,32 m²
PIVNICA 19,03 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 94,35 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 94/463

Byt č.4

a/ izba	19,81 m ²
b/ izba	22,26 m ²
c/ šatník	5,40 m ²

d/ kuchyňa 11,44 m²
e/ predsieň 7,53 m²
f/ kúpeľňa 4,33 m²
g/ WC 1,07 m²
h/ špajza 2,96 m²

Medzisúčet 74,80 m²
PIVNICA 9,65 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 84,45 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 84/463

Byt č. 5

a/ izba 19,59 m²
b/ izba 22,11 m²
c/ šatník 5,40 m²
d/ kuchyňa 11,52 m²
e/ predsieň 7,62 m²
f/ kúpeľňa 4,12 m²
g/ WC 1,00 m²
h/ špajza 3,09 m²

Medzisúčet 74,45 m²
PIVNICA 7,58 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU S PRÍSLUŠENSTVOM 82,03 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 82/463

Nebytový priestor č. 6

Sklad 14,77 m²
Sklad 17,64 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA NEBYTOVÉHO PRIESTORU 32,41 m²
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL NA SPOLOČNÝCH
ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU 32/463

Uvádzame, že v minulosti bol priestor využívaný ako CO sklad, pričom z dôvodu nadmernej vlhkosti bol tento sklad zrušený.

C2/ Nebytové priestory v rozsahu pozostávajúcom – priestor bývalý sklad CO nachádzajúci sa v suteréne a priestor povaly, zvyšné priestory ako spoločné časti a zariadenia domu.

Na treťom poschodí rodinného domu sa nachádza povala, ktorá má potenciál na vstavbu alebo nadstavbu bytu, prípadne ako nebytový priestor, pričom takýto postup si vyžaduje rozsiahle finančné prostriedky na realizáciu prípadnej vstavby, nadstavby alebo nebytového priestoru. Tiež prichádza do úvahy predaj rozostavaného priestoru s potenciálom na vstavbu, nadstavbu, alebo nebytového priestoru.

V danom prípade je však nevyhnutné sa zaoberať problematikou parkovacieho miesta, ktoré bude potrebné na získanie kolaudačného rozhodnutia upraveného v zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

C3/ Nebytový priestor nevytvoriť rozpisom a bývalý sklad CO nachádzajúci sa v suteréne a povalu ponechať ako spoločné časti a zariadenia domu.

D/ V prípade, ak by mesto Piešťany predmetnú nehnuteľnosť - rodinný dom komplexne zrekonštruovalo, predpokladaná investícia by predstavovala sumu vo výške 674.400,-EUR, pričom táto investícia by bola hrazená z úveru peňažného ústavu, o ktorý by Mesto Piešťany požiadalo v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.

Po vykonaní komplexnej rekonštrukcie by Mesto Piešťany mohlo túto nehnuteľnosť využívať ako nájomné byty pre rodiny s komerčným nájomom, ktorý sa v súčasnosti pohybuje v rozmedzí vo výške 600 - 650 EUR /mesiac bez energií. V prípade rozpisu domu aj o nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne domu, predpokladaný nájom predstavuje sumu vo výške 450 EUR/ mesiac bez energií.

Mesačný nájom za byty č. 1, č. 4, č. 5 by predstavoval sumu cca 1 800,-EUR / bez energií a ročný nájom 21.600,-EUR / bez energií, pričom za byty č. 2 a č. 3 by mesačný nájom predstavoval cca 160 €/bez energií a ročný nájom 1 920 €/bez energií.

Ročný nájom prípadného nebytového priestoru by predstavoval 5 400,- EUR/ bez energií.

Výška prenájmu nehnuteľností bola určená na základe prieskumu trhu realitnou kanceláriou Realfin Markt, s.r.o., so sídlom Komenského 24, Piešťany.

Investície v predpokladanej výške 674.400,-EUR by zabezpečili návratnosť prostredníctvom výnosu cca 23 rokov.

Uvádzame, že predmetné vyčíslenie všeobecnej hodnoty predaja alebo nájmu nehnuteľností je orientačné, nakoľko v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany stanovenie všeobecnej hodnoty majetku pri predaji sa určí na základe znaleckého posudku, ktorý nesmie byť v deň zasadnutia MsZ starší ako 6 mesiacov alebo v prípade prenájmu okrem znaleckého posudku, resp. písomného stanoviska znalca z odboru oceňovania nehnuteľností aj na základe stanoviska realitnej kancelárie.