

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 28. júna 2016

Materiál číslo: 199/2016

Postup mestskej časti Bratislava-Petržalka pri prevode vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou

Predkladateľ:
Vladimír Bajan
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Postup krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:
Miroslav Štefánik
prednosta

Spracovateľ:
Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia
Lenka Danko Rožánková
vedúca právneho oddelenia

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

- 1) s c h v a ľ u j e
 - a) Postup mestskej časti Bratislava-Petržalka pri prevode vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou;
 - b) použitie prostriedkov, ktoré získa mestská časť Bratislava-Petržalka prevodom vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou, výhradne na výstavbu nájomných bytov.
- 2) ž i a d a

prednostu miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka predložiť do septembrového zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka spracovaný bod 2. a bod 3. Postupu krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou, v prípade, ak mestská časť získa súhlas vlastníka s prevodom 50 % z uvoľnených obecných bytov a z bytov, kde je vydané právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu o vypratání bytu v exekučnom konaní, okrem bytov v bytovom dome na ul. M. Medveďovej 21, do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou.

Dôvodová správa

Obecné byty v mestskej časti Bratislava-Petržalka boli zverené mestskej časti Bratislava-Petržalka do správy vlastníkom bytov, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava (*d'alej len ako „vlastník“*). Už dlhšie obdobie sa mestská časť zaberá problematikou zefektívnenia ich správy, ktorá predstavuje značné finančné náklady. Problém vidia poslanci aj v tom, že mestská časť spravuje byty, „roztrúsené“ vo viacerých bytových domoch, čo opäť znásobuje nielen finančnú stránku ich správy.

Snahou mestskej časti je nielen zefektívniť správu obecných bytov, ale získať aj nové nájomné byty výstavbou bytových domov.

V tejto súvislosti prijalo miestne zastupiteľstvo v apríli 2014 „Návrh opatrení, ktorými sa zlepši bilancia celkových príjmov a výdavkov z hospodárenia s obecnými bytmi spravovaných mestskou časťou Bratislava-Petržalka“.

Jedným z opatrení bola aj možnosť verejných ponukových konaní na prevod bytov do osobného vlastníctva. Po tom, ako v ostatných mesiacoch mestská časť postupne zrealizovala prechod správy obecných bytov z Bytového podniku Petržalka s.r.o. na miestny úrad, pripravili odborní pracovníci na návrh poslanca Olivera Kríža Postup krokov, ktoré treba vykonať pre prevod 50 % z uvoľnených obecných bytov a z bytov, kde je vydané právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu o vypratání bytu v exekučnom konaní, okrem bytov v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej 21, do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou, v súlade s § 9a ods. 1 a) a b) a nasl. zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Cieľom tohto navrhovaného kroku je okrem vysporiadania sa s bytmi, ktoré sú často v dezolátnom stave a poskytnutí možnosti získať takýto byt Petržalčanom v dražbe aj získať finančné prostriedky, ktoré by sa mohli kumulovať s cieľom vytvoriť krytie na výstavbu nových nájomných bytov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka realizuje prevody obecných bytov do osobného vlastníctva v súlade a na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (*d'alej len ako „zákon“*).

Dňa 1. januára 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 246 z 22. septembra 2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorým sa, o. i., doplnil zákon o § 32e.

V januári 2016 sa bytové oddelenie mestskej časti Bratislava-Petržalka obrátilo na Ministerstvo financií SR vo veci výkladu § 32e zákona. Podľa názoru Ministerstva financií SR obec má povinnosť v zmysle § 29a zákona uzavrieť s nájomcom bytu zmluvu o prevode vlastníctva za regulovanú cenu v lehote 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. Obec nebude mať povinnosť previesť byt do vlastníctva nájomcovi, keď požiada o prevod vlastníctva po 31. 12. 2016. Ak sa obec rozhodne previesť byt do osobného vlastníctva na žiadosť nájomcu doručenú po 31. decembri 2016, na výpočet ceny bytu sa bude vzťahovať § 17 ods. 1 zákona (cena bytu sa dojednáva dohodou medzi obcou a nájomcom).

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súčasnosti prenajíma výlučne staršie nájomné byty. S tým je spojená ekonomická nerentabilnosť ich prenajímania spôsobená predovšetkým:

- a) nájomným vo výške, ktoré nielenže nezabezpečuje ekonomický výnos z ich prenájmu, ale nevytvára ani dostatočné finančné prostriedky potrebné na bežnú údržbu a obnovu nájomných bytov, a často nepokrýva ani náklady spojené s ich existenciou a správou;
- b) relatívne vysokými odvodmi do fondu údržby a opráv v starších bytových domoch.

Výška nájomného bytov vo vlastníctve obcí je regulovaná Opatrením Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien.

V prípade starších nájomných bytov je maximálna výška nájomného v bytoch prvej kategórie pri obytných miestnostiach vo výške 1,121954 /m² /mesiac a ostatných miestnostiach vo výške 0,524464 EUR /m² /mesiac.

Na rozdiel od takto stanoveného nájomného pri nájomných bytoch postavaných po 01. 02. 2001 z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a vyšších územných celkov je nájomné vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu, čo predstavuje 20 ročnú návratnosť vynaložených nákladov.

V rámci SR existujú dva štátne systémy podpory nadobúdania nových nájomných bytov:

- a) prostredníctvom dotácie na výstavbu nájomných bytov;
- b) prostredníctvom úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Nové nájomné byty, najmä v prípade, ak sú vybudované za pomoci štátnej dotácie, sú z pohľadu ich ďalšieho prenajímania pre obec ekonomicky zmyslupnejšie.

Mestská časť Bratislava-Petržalka prideluje na základe zoznamu žiadateľov o nájom bytu obyvateľom, ktorí požiadali o nájom obecného bytu, obecné byty. V prípade, ak máme záujem tento dopyt najďalej uspokojovať, je zmyslupnejšie robiť tak spôsobom, ktorý je pre mestskú časť Bratislava-Petržalka ekonomicky výhodnejší.

V prípade predaja bytov formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou môžeme získané peniaze použiť na rozvoj bývania t.j. na nadobúdanie nových obecných bytov.

Materiál bol prerokovaný v operatívnej porade starostu dňa 06.06.2016 a v odborných komisiách miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka. Stanoviská jednotlivých komisií sú súčasťou materiálu.

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka prerokovala materiál dňa 21.06.2016 a odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka návrh schváliť.

Postup krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou:

1. Požiadat' vlastníka o súhlas s prevodom 50 % z **uvolnených** obecných bytov a z bytov, kde je **vydané právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu o vypratání** bytu v exekučnom konaní, **okrem** bytov v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej 21 (250 bytov), do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou.
2. Vypracovať analýzu, aký finančný efekt bude mať pre mestskú časť takýto spôsob prevodu bytov do osobného vlastníctva.
3. Vypracovať schému nájomného bývania.
4. V prípade súhlasu vlastníka (bod 1.) a miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka, bude potrebné:
 - a. upraviť Čl. 3 „Žiadosť o nájom obecného bytu“ Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 22. 03. 2011;
 - b. upraviť Čl. 9 „Zmluvný prevod vlastníctva majetku“ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom v mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom SR Bratislavou zo dňa 26. 06. 2012 v znení Dodatku č.1 zo dňa 24. 06. 2014;
 - c. vybrať byty, ktoré budú prevedené do osobného vlastníctva, resp. ktoré budú predmetom dobrovoľnej dražby príp. obchodnej verejnej súťaže;
 - d. zabezpečiť vypracovanie znaleckých posudkov súdnym znalcom v odbore stavebníctvo zapísaným v zozname znalcov vedeným MSSR na vybrané byty;
 - e. vybrať spoločnosť oprávnenú vykonávať dobrovoľné dražby, resp. pripraviť podklady k obchodnej verejnej súťaži;
 - f. vyhlásiť dobrovoľnú dražbu v súlade so zákonom č 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, resp. obchodnú verejnú súťaž v súlade s § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, a to: v Petržalských novinách, na www.petrzalka.sk, v registri dražieb, v Obchodnom vestníku;
 - g. na základe výsledkov dobrovoľnej dražby, resp. obchodnej verejnej súťaže uzatvoriť s víťazmi zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

KOMISIA SPRÁVY MAJETKU A MIESTNYCH PODNIKOV

Výpis z uznesenia zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konanej dňa 13. 06. 2016

Prítomní: Mgr. Ivan Uhlár, RNDr. Gabriel Gaži, M.P.A., Ing. Pavel Šesták, Miroslav Lažo – prišiel počas rokovania, Mgr. Vladimír Gallo, PhD, Milan Molnár, Branislav Krištof, Mgr., Ing. Michal Radosa, Ing. Ján Hrčka

Neprítomní: Ing. Ján Karman – neopr.,

K bodu

Informácia o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou.

Materiál uviedla: D. Podolayová, vedúca BO. Vysvetlila postupné kroky, potrebné na začatie procesu prevodu bytov. Členovia komisie upozornili na potrebu alokovania prípadných finančných prostriedkov z predaja na budovanie nových bytov. Po diskusii komisia prijala nasledovné stanovisko:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča miestnemu zastupiteľstvu zobrať na vedomie informáciu.

Hlasovanie:

Prítomní: 9
Za: 9
Proti: 0
Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenia bolo schválené.

Za správnosť: A. Broszová
tajomníčka komisie

KOMISIA SOCIÁLNA A BYTOVÁ

Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie sociálnej a bytovej konanej dňa 13. 06. 2016

Prítomní: Oľga Adamčiaková, Vladimír Dolinay, Daniela Palúchová, Anna Dyttertová, Gabriela Janíková, Miroslava Makovníková Mosná, Ivana Antošová

Neprítomní: Roman Masár, Vladislav Chaloupka

K bodu

Informácia o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou

Predložený materiál uviedla: Daniela Podolayová - ved. BO

Diskusia : Členovia komisie po diskusii prijali toto uznesenie.

Uznesenie – Členovia komisie neodporúčajú miestnemu zastupiteľstvu zobrať na vedomie Informáciu o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou

hlasovanie:

prítomní: 7
za: 0
proti: 5 Oľga Adamčiaková, Daniela Palúchová, Anna Dyttertová,
Gabriela Janíková, Vladimír Dolinay
zdržal sa: 2 Ivana Antošová, Miroslava Makovníková Mosná

Záver: Uznesenie nebolo schválené.

Za správnosť: Daniela Podolayová
tajomníčka komisie

FINANČNÁ KOMISIA

Výpis z uznesení zo zasadnutia finančnej komisie konanej dňa 16. 06. 2016

Prítomní: Cmorej, Bučan, Antošová, Vydra, Jančovičová, Puliš, Gajdoš,

Neprítomní: Gallo, Fiala

K bodu/ Informácia o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou

Uznesenie: Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 7
Za : 7

Záver: Uznesenie bolo schválené.

Za správnosť: Lukáček

KOMISIA INVESTIČNÝCH ČINNOSTÍ

**Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie investičných činností konanej
dňa 15. 06. 2016**

Prítomní: RNDr. Gabriel Gaži, M.P.H, Mgr. Viera Bieliková, Bc. Michal Demský, Jana Hrehorová, Mgr. Ivan Uhlár, JUDr. Milan Vetrák, PhD, Ing. Eduard Demel

Ospravedlnený: Ing. Jozef Vydra

Bod č. 7 Informácia o postupe mestskej časti Bratislava-Petržalka pri prevode vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou

Materiál predstavila vedúca bytového oddelenia pani Podolayová.

Prítomní následne diskutovali o problematike bytov a zhodli sa, že materiál v dôvodovej časti bude treba ešte viacej rozpracovať napr. o informácie o počtoch bytov, počet exekúcií za rok a postupe do budúcnosti.

Uznesenie k bodu 7

Komisia investičných činností pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka **o d p o r ú ě a** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **po doplnení dôvodovej časti schváliť** informáciu o postupe mestskej časti Bratislava-Petržalka pri prevode vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou.

Hlasovanie:

Za: 7 RNDr. Gabriel Gaži, M.P.H, Mgr. Viera Bieliková, Bc. Michal Demský,
Jana Hrehorová, Mgr. Ivan Uhlár, PhD, Ing. Eduard Demel,
JUDr. Milan Vetrák, PhD

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Materiál bol schválený.

Za správnosť: Mgr. Jecková

KOMISIA KULTÚRY A MLÁDEŽE

Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie kultúry a mládeže konanej dňa 20. 06. 2016

Prítomní: Lýdia Ovečková, Oľga Adamčiaková, Miroslava Makovníková-Mosná, Daniela Palúchová, Milan Vetrák, Jarmila Gonzales Lemus, Marek Kovačič

K bodu: Informácia o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou.

Uznesenie: Komisia kultúry a mládeže odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť Informáciu o postupe krokov potrebných k prevodu vlastníctva obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne verejnou obchodnou súťažou.

Hlasovanie:

Prítomných: 7

Za: 1

Proti: 3

Zdržal sa: 3

Záver: Uznesenie nebolo schválené.
