

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
21. júna 2016

Materiál číslo: 48/2016

Informácia o postupe 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. Stanovisko sociálnej a bytovej komisie

Zodpovedný:

Miroslav Štefánik
prednosta

Spracovateľ:

Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia
Lenka Danko Rožánková
vedúca právneho oddelenia

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

Informáciu o postupe mestskej časti Bratislava-Petržalka pri prevode vlastníctva obecných bytov 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“*).

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“*).

Na zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 03. mája 2016 predložil v bode rôzne poslanec Oliver Kríž požiadavku o vypracovanie materiálu: Postup krokov, ktoré treba vykonať pre prevod obecných bytov do osobného vlastníctva formou dobrovoľnej dražby prípadne obchodnou verejnou súťažou.

Dňa 01. januára 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 246/2015 Z. z. 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 dojedná dohodou medzi obcou a nájomcom).

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súčasnosti prenajíma výlučne staršie nájomné byty. S tým je spojená ekonomická nerentabilita 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 prenajmania pre obec ekonomicky zmyslupľnejšie.

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 zmyslupľnejšie 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.

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

1. Požiadať vlastníka o súhlas s prevodom 50 % uvoľnených obecných bytov a 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 obchodnou verejnou súťažou.
2. V prípade súhlasu vlastníka bude potrebné:
 - a. vypracovať analýzu, aký finančný efekt bude mať **pre mestskú časť** takýto spôsob prevodu bytov do osobného vlastníctva;
 - b. zverejniť oznámenie o zrušení prijímania nových žiadostí o nájom obecných bytov evidovaných v miestnom zozname žiadateľov o nájom bytu;
 - c. upraviť Čl. 3 „Žiadosť o nájom obecného bytu“ Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 22. 03. 2011;
 - d. 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;
 - e. vybrať spoločnosť oprávnenú vykonávať dobrovoľné dražby resp. pripraviť podklady k obchodnej verejnej súťaži;
 - f. vybrať byty, ktoré budú prevedené do osobného vlastníctva, resp. ktoré budú predmetom dobrovoľnej dražby príp. obchodnej verejnej súťaže;
 - g. zabezpečiť vypracovanie znaleckých posudkov súdnym znalcom v odbore stavebníctvo zapísaným v zozname znalcov vedeným MSSR na vybrané byty;
 - h. 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;
 - i. na základe výsledkov dobrovoľnej dražby resp. obchodnej verejnej súťaže uzatvoriť s víťazmi zmluvy o prevode vlastníctva bytu.