

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

Informačný materiál - Bytový dom na ul. M. Medved'ovej 21, Bratislava

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

JUDr. Anna Rumplová, 841 02 Bratislava, Homolova 12, č. AP 0723,
IČO 31782736, DIČ 1026555079, tel. 0903 769 036, tel. zázn./fax 02/64 28 28 00

Genéza právneho vzťahu mestskej časti Bratislava-Petržalka k bytovému domu v Bratislave na M. Medvedovej 21 zapísanému v katastri nehnuteľností ako stavba so súpisným číslom 2700 na parcele číslo 641 na liste vlastníctva číslo 1748 v katastrálnom území Petržalka a právne aspekty súvisiace s možnosťou riešenia žiadostí o odpredaj bytov v uvedenom dome do vlastníctva nájomcov týchto bytov :

Bytový dom v Bratislave na ul. M. Medvedovej 21 je ako stavba so súpis. č. 2700 umiestnená na p. č. 641 – zastavané plochy a nádvoría – o výmere 1054 m², zapísaný na LV č. 1748, k. ú. Bratislava-Petržalka (ďalej bytový dom), ako nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Mestská časť Bratislava-Petržalka má predmetný bytový dom zverený do správy. K zvereniu došlo listom sp. zn. Byt. 254 -7-1390/85 z 15. 04. 1985 bývalého Národného výboru hlavného mesta SSR Bratislava, ktorý tento objekt špecifikoval ako DOS (dom s opatrovateľskou službou). Z uvedeného dôvodu Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka s bytmi v dome na ul. Medvedovej 21 v Bratislave v zmysle obsahu dokumentu o zverení do správy nakladal v súlade s účelom, na ktorý mu boli byty v predmetom bytovom dome zverené do správy vlastníkom, a to až do vydania rozhodnutia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. k. SU-2005, 2006/119279, 8627-K/31 – Km zo 06. 02. 2006, ktorým bolo určené, že predmetný bytový dom nie je domom osobitného určenia.

Uvedené skutočnosti sú významné z toho dôvodu, že podľa § 1 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov sa tento zákon (a teda aj povinnosť vyplývajúca zo znenia § 29a ods. 1 tohto zákona – vid'. nižšie) nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt.

ŽIADOSŤ O ODPREDAJ BYTU DO VLASTNÍCTVA NÁJOMCU

Mestská časť sa pri prevode bytov do osobného vlastníctva nájomcov riadi zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej zákon).

Podľa § 29a ods. 1. zákona je obec povinná s nájomcom uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ak, okrem iného, požiadalo o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov v dome. Povinnosť ustanovená v [§ 29a](#) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, **ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016.**

Podľa § 32e ods. 3 zákona povinnosť ustanovená v [§ 29 ods. 2](#) a [8](#) a v [§ 29a](#) sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016.

POZNATKY Z DOTERAJŠIEHO POSTUPU BYTOVÉHO ODDELENIA

Mestská časť Bratislava - Petržalka pri vybavovaní každej žiadosti o prevod bytu do vlastníctva nájomcu vo vyššie uvedenom bytovom dome skúma, či je povinná takejto žiadosti vyhovieť a či podľa evidencie v predmetnom dome nežiadal o prevod vlastníctva zákonom stanovený minimálny počet nájomcov. Ak v čase vybavovania konkrétnej žiadosti nájomcu o prevod bytu do vlastníctva v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej 21 nevznikla zákonná povinnosť previesť ten ktorý byt do vlastníctva žiadateľovi, správa sa mestská časť Bratislava-Petržalka v rámci princípu zmluvnej voľnosti ako obec a snaží sa byty v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej udržať ako byty obecné slúžiace občanom Petržalky, ktorí ich takto užívať chcú a majú o ne záujem.

V zmysle čl. 5 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schválenými miestnym zastupiteľstvom 22. marca 2011 v znení Dodatku č. 1, ktorý schválilo miestne zastupiteľstvo 11. 11. 2011, byty v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej 21 nie je možné prenajímať na dobu neurčitú.

K 21. 10. 2019 bol v tomto bytovom dome, ktorý pozostáva z 250 bytov, podaný nasledujúci počet žiadostí o prevod bytu do vlastníctva nájomcu:

- 87 platných žiadostí s dobou nájmu bytu na dobu neurčitú podaných do 31. 12. 2016
- 35 zamietnutých žiadostí s dobou nájmu bytu na dobu určitú podaných do 31. 12. 2016
- 2 žiadosti s dobou nájmu bytu na dobu neurčitú podané po 31. 12. 2016
- 25 žiadostí s dobou nájmu bytu na dobu určitú podaných po 31. 12. 2016

Z evidencie podaných žiadostí nájomcov o prevod bytov do vlastníctva vyplýva, že mestská časť Bratislava-Petržalka nie je v zmysle § 29a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov **povinná** prevádzať jednotlivé byty do vlastníctva ich nájomcov. Môže tak urobiť na základe princípu zmluvnej voľnosti. V takomto prípade by mala požiadať Bratislava-Petržalka o stanovisko vlastníka nehnuteľnosti.

Podľa informácie správcu predmetného bytového domu technický stav bytového domu na ul. M. Medved'ovej 21 v Bratislave jeho spoločných častí a zariadení (rozvodov, výťahov, schodísk, vstupných brán a ostatných) si vyžaduje komplexnú obnovu bytového domu-odstránenie systémových porúch loggií, zateplenie domu, rekonštrukcia strechy, výmena – oprava výťahov, výmena stúpačkových rozvodov na SV, TÚV a kanalizácie, maliarske práce v dome, výmena poškodeného PVC (podlahoviny atď...).

Výber postupu týkajúceho sa riešení v procese nakladania s bytovým domom a s bytmi v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej 21 v Bratislave je determinovaný o. i. zložitými technickými a ekonomickými predpokladmi. Mestská časť Bratislava-Petržalka nedisponuje finančnými prostriedkami potrebnými na uvedenie bytového domu a jednotlivých bytov do stavu spôsobilého na riadne užívanie a umožňujúceho eliminovať hrozbu rôznych havárií na úroveň náhodnej udalosti.

ZÁVER

Tento materiál je zhrnutím základných skutočností vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a z informácií získaných na bytovom oddelení MÚ mestskej časti Bratislava-Petržalka. Je veľmi dôležité vyhodnotiť každú jednotlivú žiadosť nájomcu o odpredaj bytu v predmetnom bytovom dome do vlastníctva, nakoľko každý jednotlivý prípad má svoje špecifiká, ktoré môžu podstatne ovplyvniť spôsob riešenia žiadosti (cena prichádzajúca do úvahy, prípadné nedoplatky nájomcu atď ...)

Bratislava, 13.11.2019

Prehľad - príjem a výdaj

Nájomné je v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej regulované v zmysle Opatrenia ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Z nájomného je uhrádzaný poplatok za správu a odmenu BPP, s. r. o ako aj fond opráv

č.b.	plocha bytu	Príjem Nájomné	Výdaj Fond opráv (FO)	Výdaj BPP správa	Výdaj BPP odmena
1	32,91	45,18	9,87	5,7	5
2	32,91	45,18	9,87	5,7	5
3	32,91	42,57	9,87	5,7	5
4	83,67	88,51	25,10	5,7	5
5	32,91	43,57	9,87	5,7	5
6	32,91	45,18	9,87	5,7	5
7	32,91	45,18	9,87	5,7	5
8	32,91	45,18	9,87	5,7	5
9	32,91	45,18	9,87	5,7	5
10	83,67	91,75	25,10	5,7	5
11	33,91	45,18	10,17	5,7	5
12	33,91	45,18	10,17	5,7	5
13	33,91	42,29	10,17	5,7	5
14	33,91	42,57	10,17	5,7	5
15	65,21	69,01	19,56	5,7	5
16	33,91	42,57	10,17	5,7	5
17	33,91	45,18	10,17	5,7	5
18	33,91	42,57	10,17	5,7	5
19	33,91	43,57	10,17	5,7	5
20	33,91	45,18	10,17	5,7	5
21	30,34	45,18	9,10	5,7	5
22	33,91	42,57	10,17	5,7	5
23	33,91	42,57	10,17	5,7	5
24	33,91	42,57	10,17	5,7	5
25	65,21	66,35	19,56	5,7	5
26	33,91	44,18	10,17	5,7	5
27	33,91	44,56	10,17	5,7	5
28	33,91	44,18	10,17	5,7	5
29	33,91	31,92	10,17	5,7	5
30	33,91	45,19	10,17	5,7	5
31	33,91	45,18	10,17	5,7	5
32	33,91	45,18	10,17	5,7	5
33	33,91	42,29	10,17	5,7	5
34	33,91	44,20	10,17	5,7	5
35	65,21	69,01	19,56	5,7	5
36	33,91	45,18	10,17	5,7	5
37	33,91	45,18	10,17	5,7	5

38	33,91	45,18	10,17	5,7	5
39	33,91	45,18	10,17	5,7	5
40	33,91	42,57	10,17	5,7	5
41	33,91	42,57	10,17	5,7	5
42	33,91	45,19	10,17	5,7	5
43	33,91	45,19	10,17	5,7	5
44	33,91	44,56	10,17	5,7	5
45	65,21	67,71	19,56	5,7	5
46	33,91	42,55	10,17	5,7	5
47	33,91	44,2	10,17	5,7	5
48	33,91	45,19	10,17	5,7	5
49	33,91	43,57	10,17	5,7	5
50	33,91	45,18	10,17	5,7	5
51	33,91	45,18	10,17	5,7	5
52	33,91	45,18	10,17	5,7	5
53	33,91	43,2	10,17	5,7	5
54	33,91	45,18	10,17	5,7	5
55	65,21	66,41	19,56	5,7	5
56	33,91	45,18	10,17	5,7	5
57	33,91	42,57	10,17	5,7	5
58	33,91	45,18	10,17	5,7	5
59	33,91	44,94	10,17	5,7	5
60	33,91	45,18	10,17	5,7	5
61	33,91	45,19	10,17	5,7	5
62	33,91	45,19	10,17	5,7	5
63	33,91	45,19	10,17	5,7	5
64	33,91	42,57	10,17	5,7	5
65	65,21	65,35	19,56	5,7	5
66	33,91	42,57	10,17	5,7	5
67	33,91	42,57	10,17	5,7	5
68	33,91	44,18	10,17	5,7	5
69	33,91	42,57	10,17	5,7	5
70	33,91	44,18	10,17	5,7	5
71	33,91	42,57	10,17	5,7	5
72	33,91	45,18	10,17	5,7	5
73	33,91	45,18	10,17	5,7	5
74	33,91	45,18	10,17	5,7	5
75	65,21	69,01	19,56	5,7	5
76	33,91	45,18	10,17	5,7	5
77	33,91	45,18	10,17	5,7	5
78	33,91	44,55	10,17	5,7	5
79	33,91	45,18	10,17	5,7	5
80	33,91	45,18	10,17	5,7	5
81	33,91	43,57	10,17	5,7	5
82	33,91	43,29	10,17	5,7	5
83	33,91	43,29	10,17	5,7	5
84	33,91	42,57	10,17	5,7	5

85	65,21	67,41	19,56	5,7	5
86	33,91	44,56	10,17	5,7	5
87	33,91	45,18	10,17	5,7	5
88	33,91	43,91	10,17	5,7	5
89	33,91	44,19	10,17	5,7	5
90	33,91	45,18	10,17	5,7	5
91	33,91	45,18	10,17	5,7	5
92	33,91	45,18	10,17	5,7	5
93	33,91	45,18	10,17	5,7	5
94	33,91	43,55	10,17	5,7	5
95	65,21	69,03	19,56	5,7	5
96	33,91	45,18	10,17	5,7	5
97	33,91	44,18	10,17	5,7	5
98	33,91	45,18	10,17	5,7	5
99	33,91	45,18	10,17	5,7	5
100	33,91	61,44	10,17	5,7	5
101	33,91	42,29	10,17	5,7	5
102	33,91	42,57	10,17	5,7	5
103	33,91	45,18	10,17	5,7	5
104	33,91	45,18	10,17	5,7	5
105	65,21	68,38	19,56	5,7	5
106	33,91	45,19	10,17	5,7	5
107	33,91	42,57	10,17	5,7	5
108	33,91	43,57	10,17	5,7	5
109	33,91	42,55	10,17	5,7	5
110	33,91	44,2	10,17	5,7	5
111	33,91	42,57	10,17	5,7	5
112	33,91	45,18	10,17	5,7	5
113	33,91	45,18	10,17	5,7	5
114	33,91	44,2	10,17	5,7	5
115	65,21	69,01	19,56	5,7	5
116	33,91	42,57	10,17	5,7	5
117	33,91	42,29	10,17	5,7	5
118	33,91	45,18	10,17	5,7	5
119	33,91	44,19	10,17	5,7	5
120	33,91	45,18	10,17	5,7	5
121	33,91	44,56	10,17	5,7	5
122	33,91	44,56	10,17	5,7	5
123	33,91	43,92	10,17	5,7	5
124	33,91	27,11	10,17	5,7	5
125	65,21	66,35	19,56	5,7	5
126	33,91	45,18	10,17	5,7	5
127	33,91	43,55	10,17	5,7	5
128	33,91	45,19	10,17	5,7	5
129	33,91	43,55	10,17	5,7	5
130	33,91	42,57	10,17	5,7	5
131	33,91	42,57	10,17	5,7	5

132	33,91	45,18	10,17	5,7	5
133	33,91	45,19	10,17	5,7	5
134	33,91	45,18	10,17	5,7	5
135	65,21	66,41	19,56	5,7	5
136	33,91	45,18	10,17	5,7	5
137	33,91	44,19	10,17	5,7	5
138	33,91	43,20	10,17	5,7	5
139	33,91	45,18	10,17	5,7	5
140	33,91	42,57	10,17	5,7	5
141	33,91	45,19	10,17	5,7	5
142	33,91	45,19	10,17	5,7	5
143	33,91	45,19	10,17	5,7	5
144	33,91	31,63	10,17	5,7	5
145	65,21	66,41	19,56	5,7	5
146	33,91	42,57	10,17	5,7	5
147	33,91	45,18	10,17	5,7	5
148	33,91	42,57	10,17	5,7	5
149	33,91	45,19	10,17	5,7	5
150	33,91	45,18	10,17	5,7	5
151	33,91	44,20	10,17	5,7	5
152	33,91	42,57	10,17	5,7	5
153	33,91	45,18	10,17	5,7	5
154	33,91	44,56	10,17	5,7	5
155	65,21	68,31	19,56	5,7	5
156	33,91	42,29	10,17	5,7	5
157	33,91	42,57	10,17	5,7	5
158	33,91	45,18	10,17	5,7	5
159	33,91	45,18	10,17	5,7	5
160	33,91	43,58	10,17	5,7	5
161	33,91	43,57	10,17	5,7	5
162	33,91	42,57	10,17	5,7	5
163	33,91	42,57	10,17	5,7	5
164	33,91	45,18	10,17	5,7	5
165	65,21	68,40	19,56	5,7	5
166	33,91	42,57	10,17	5,7	5
167	33,91	42,57	10,17	5,7	5
168	33,91	44,56	10,17	5,7	5
169	33,91	45,18	10,17	5,7	5
170	33,91	44,18	10,17	5,7	5
171	33,91	45,18	10,17	5,7	5
172	33,91	42,57	10,17	5,7	5
173	33,91	43,20	10,17	5,7	5
174	33,91	45,18	10,17	5,7	5
175	65,21	69,01	19,56	5,7	5
176	33,91	45,18	10,17	5,7	5
177	33,91	42,57	10,17	5,7	5

178	33,91	45,18	10,17	5,7	5
179	33,91	43,55	10,17	5,7	5
180	33,91	42,57	10,17	5,7	5
181	33,91	42,57	10,17	5,7	5
182	33,91	43,57	10,17	5,7	5
183	33,91	43,57	10,17	5,7	5
184	33,91	42,57	10,17	5,7	5
185	65,21	66,41	19,56	5,7	5
186	33,91	42,57	10,17	5,7	5
187	33,91	45,19	10,17	5,7	5
188	33,91	45,19	10,17	5,7	5
189	33,91	45,19	10,17	5,7	5
190	33,91	43,20	10,17	5,7	5
191	33,91	42,55	10,17	5,7	5
192	33,91	45,18	10,17	5,7	5
193	33,91	45,18	10,17	5,7	5
194	33,91	42,57	10,17	5,7	5
195	65,21	69,01	19,56	5,7	5
196	33,91	45,18	10,17	5,7	5
197	33,91	45,18	10,17	5,7	5
198	33,91	45,18	10,17	5,7	5
199	33,91	45,19	10,17	5,7	5
200	33,91	45,18	10,17	5,7	5
201	33,91	45,18	10,17	5,7	5
202	33,91	44,91	10,17	5,7	5
203	33,91	42,57	10,17	5,7	5
204	33,91	45,18	10,17	5,7	5
205	65,21	66,69	19,56	5,7	5
206	33,91	45,18	10,17	5,7	5
207	33,91	44,18	10,17	5,7	5
208	33,91	44,92	10,17	5,7	5
209	33,91	31,63	10,17	5,7	5
210	33,91	42,57	10,17	5,7	5
211	33,91	45,18	10,17	5,7	5
212	33,91	45,18	10,17	5,7	5
213	33,91	45,18	10,17	5,7	5
214	33,91	45,18	10,17	5,7	5
215	65,21	69,01	19,56	5,7	5
216	33,91	45,19	10,17	5,7	5
217	33,91	45,18	10,17	5,7	5
218	33,91	45,19	10,17	5,7	5
219	33,91	45,18	10,17	5,7	5
220	33,91	42,57	10,17	5,7	5
221	33,91	42,57	10,17	5,7	5
222	33,91	45,19	10,17	5,7	5
223	33,91	45,18	10,17	5,7	5
224	33,91	43,20	10,17	5,7	5

225	65,21	65,98	19,56	5,7	5
226	33,91	45,18	10,17	5,7	5
227	33,91	45,18	10,17	5,7	5
228	33,91	42,57	10,17	5,7	5
229	33,91	45,18	10,17	5,7	5
230	33,91	44,19	10,17	5,7	5
231	33,91	42,57	10,17	5,7	5
232	33,91	45,18	10,17	5,7	5
233	33,91	42,57	10,17	5,7	5
234	33,91	45,18	10,17	5,7	5
235	65,21	66,41	19,56	5,7	5
236	33,91	43,83	10,17	5,7	5
237	33,91	45,19	10,17	5,7	5
238	33,91	45,19	10,17	5,7	5
239	33,91	42,57	10,17	5,7	5
240	33,91	45,19	10,17	5,7	5
241	32,14	43,41	9,64	5,7	5
242	32,58	42,75	9,77	5,7	5
243	32,15	42,29	9,65	5,7	5
244	32,23	41,90	9,67	5,7	5
245	62,36	64,18	18,71	5,7	5
246	30,60	43,78	9,18	5,7	5
247	29,6	43,78	8,88	5,7	5
248	29,6	43,78	8,88	5,7	5
249	29,6	43,78	8,88	5,7	5
250	29,6	43,78	8,88	5,7	5
		11657,98	2 786,01	1425	1250