

M e s t s k ý ú r a d v N i t r e

V Nitre dňa: 24.08.2010

Číslo materiálu: **1919/2010**

Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre

K bodu:

**Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2010-MZ zo dňa 28.01.2010
(zámer nakladania s pozemkami na Ul. J. Kráľa)**

Predkladá :
Jozef Dvonč
primátor mesta Nitra

Návrh na uznesenie :
„na osobitnej strane“

Spracovala :
Zuzana Kotýnková
referent právnik OM

Napísala :
Zuzana Kotýnková
referent právnik OM

Prizvať: -

podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2010-MZ zo dňa 28.01.2010 (zámer nakladania s pozemkami na Ul. J. Kráľa)

s ch v a ľ u j e

zmenu uznesenia č. 28/2010-MZ zo dňa 28.08.2010 (zámer nakladania s pozemkami na Ul. J. Kráľa) tak, že:

- pôvodný text schvaľovacej časti sa nahrádza znením:

- „1. a) zámer odpredaja spoluvlastníckych podielov na časti pozemkov zapísaných na LV č. 3681 pre k. ú. Nitra, a to parc. č. 409 – zastavaná plocha o celkovej výmere 684 m², parc. č. 410 – zastavaná plocha o celkovej výmere 672 m², parc. č. 433 – zastavaná plocha o celkovej výmere 711 m², parc. č. 460 – zastavaná plocha o celkovej výmere 838 m² (presnú výmeru príľahlých pozemkov určí geometrický plán) z majetku Mesta Nitra do podielového spoluvlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorým boli tieto byty prevedené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom. Tieto pozemky sa považujú za príľahlé pozemky v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a teda všetky podmienky predaja sa riadia týmto zákonom.
 - b) zámer odpredaja spoluvlastníckych podielov na časti pozemkov uvedených v bode 1. a) tohto uznesenia do podielového spoluvlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorí nie sú osobami, ktorým boli tieto byty prevedené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom. Prevádzané pozemky sa odpredávajú za cenu ... + DPH. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na prevádzaných pozemkoch zodpovedá podielom vlastníkov bytov v príľahlých bytových domoch na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetných domov.
 - c) zámer prenájmu podielu na pozemkoch uvedených v bode 1. a) tohto uznesenia vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch vo veľkosti podielu zodpovedajúceho spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetných domov, v prípade, že niektorý z vlastníkov bytov nebude súhlasiť s odkúpením nehnuteľností podľa bodu 1. a) alebo b) tohto uznesenia.
2. a) zámer odpredaja pozemkov zapísaných na LV č. 3681 pre k. ú. Nitra, a to parc. č. 404 – záhrada o výmere 141 m², parc. č. 405 – záhrada o výmere 122 m², parc. č. 406 – záhrada o výmere 132 m², parc. č. 407 – záhrada o výmere 132 m², parc. č. 412 – záhrada o výmere 134 m², parc. č. 413 – záhrada o výmere 134 m², parc. č. 414 – záhrada o výmere 135 m², parc. č. 415 – záhrada o výmere 137 m², parc. č. 428 – záhrada o výmere 138 m², parc. č. 429 – záhrada o výmere 138 m², parc. č. 430 – záhrada o výmere 139 m², parc. č. 431 – záhrada o výmere 133 m², parc. č. 462/1 – záhrada o výmere 177 m², parc. č. 463 – záhrada o výmere 108 m², parc. č. 464 – záhrada o výmere 174 m² a parc. č. 465 – záhrada o výmere 174 m², z majetku Mesta Nitry do výlučného vlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorým boli tieto byty prevedené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom. Tieto pozemky sa považujú za príľahlé pozemky v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a teda všetky podmienky predaja sa riadia týmto zákonom.
 - b) zámer odpredaja pozemkov uvedených v bode 2. a) tohto uznesenia do výlučného vlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorí nie sú osobami, ktorým boli tieto byty prevedené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom, a to za cenu ... + DPH.
 - c) zámer prenájmu pozemkov uvedených v bode 2. a) tohto uznesenia v prípade, že užívateľ pozemku nebude súhlasiť s odkúpením podľa bodu 2. a) alebo b) tohto uznesenia.

Predaj vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorým boli tieto byty prevedené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom, bude hodnotený ako prípad stanovený v § 9a ods. 8 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predaj vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch, ktorí nie sú osobami, ktorým boli tieto byty prevezené pri prvom prevode vlastníctva z Mesta Nitry ako dovtedajším nájomcom, bude hodnotený ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenájom bude hodnotený ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

- v ukladacej časti uznesenia sa pôvodný text nahrádza znením:

„vedúcemu oddelenia majetku

predložiť na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre materiál na odpredaj, resp. prenájom, jednotlivých nehnuteľností.“

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2010-MZ zo dňa 28.01.2010
(zámer nakladania s pozemkami na Ul. J. Kráľa)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2010-MZ zo dňa 28.01.2010 (zámer nakladania s pozemkami na Ul. J. Kráľa).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 28.01.2010, uznesením č. 28/2010-MZ schválilo v schvaľovacej a ukladacej časti uznesenia:

„s ch v a ľ u j e

1. a) zámer odpredaja pozemkov v k. ú. Nitra, a to parc. č. 409 – zastavaná plocha o výmere 684 m² zapísaná na LV č. 3681, parc. č. 410 – zastavaná plocha o výmere 672 m² zapísaná na LV č. 3681, parc. č. 433 – zastavaná plocha o výmere 711 m² zapísaná na LV č. 3681, parc. č. 447/1 – zastavaná plocha o výmere 632 m² zapísaná na LV č. 1298 (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4), parc. č. 447/2 – zastavaná plocha o výmere 14 m² zapísaná na LV č. 1298 (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4), parc. č. 460 – zastavaná plocha o výmere 838 m² zapísaná na LV č. 3681 z vlastníctva Mesta Nitry do podielového spoluvlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch v spoluvlastníckych pomeroch zodpovedajúcich ich podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetných domov za cenu podľa znaleckého posudku,
b) zámer prenájmu podielu na pozemkoch uvedených v bode 1. a) tohto uznesenia vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch vo veľkosti podielu zodpovedajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetných domov, v prípade, že niektorý z vlastníkov bytov nebude súhlasiť s odkúpením nehnuteľností podľa bodu 1. a) tohto uznesenia,
2. a) zámer odpredaja pozemkov zapísaných na LV č. 3681 pre k. ú. Nitra, a to parc. č. 404 – záhrada o výmere 141 m², parc. č. 405 – záhrada o výmere 122 m², parc. č. 406 – záhrada o výmere 132 m², parc. č. 407 – záhrada o výmere 132 m², parc. č. 412 – záhrada o výmere 134 m², parc. č. 413 – záhrada o výmere 134 m², parc. č. 414 – záhrada o výmere 135 m², parc. č. 415 – záhrada o výmere 137 m², parc. č. 428 – záhrada o výmere 138 m², parc. č. 429 – záhrada o výmere 138 m², parc. č. 430 – záhrada o výmere 139 m², parc. č. 431 – záhrada o výmere 133 m², parc. č. 450 – záhrada o výmere 132 m², parc. č. 462/1 – záhrada o výmere 177 m², parc. č. 463 – záhrada o výmere 108 m², parc. č. 464 – záhrada o výmere 174 m² a parc. č. 465 – záhrada o výmere 174 m², z vlastníctva Mesta Nitry do výlučného vlastníctva vlastníkom bytov v príľahlých bytových domoch za cenu podľa znaleckého posudku,
b) zámer prenájmu pozemkov uvedených v bode 2. a) tohto uznesenia v prípade, že užívateľ záhrady nebude súhlasiť s odkúpením,

Predaj, resp. prenájom, bude hodnotený ako prípad hodný osobitného zreteľa.

u k l a d á

vedúcemu oddelenia majetku

zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie kúpnej ceny a predložiť na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre materiál na odpredaj, resp. prenájom, jednotlivých nehnuteľností “

Pri podrobnej právnej analýze okolností prevodu týchto pozemkov bolo zistené, že na odpredaj záhradiek a častí parcel dvora pri bytových domoch môže byť dotknutý ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), a to v tých prípadoch, ak ide o „príľahlý pozemok“ v zmysle zákonnej definície.

Pojem príľahlý pozemok je pre účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zadefinovaný v § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Príľahlý pozemok musí slúžiť výlučne tomuto domu a byť oplotený. Ide o oplotené záhrady a stavby, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

Z ustanovenia § 23 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov jednoznačne vyplýva, že s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu, v našom prípade mesto, aj vlastníkom pozemku musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku a na príľahlom pozemku. Ak sa tak nestane, ide o porušenie zákona.

Pri výpočte ceny príslušného pozemku sa postupuje v súlade s § 18a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čiže sa vypočítava podľa § 15 ods. 1 vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov (500,- Sk; t. j. 16,60 €). Cena príslušného pozemku nie je ovplyvnená kultúrami, ktoré sa na pozemku nachádzajú.

Obmedzenie osoby kupujúceho a ceny sa však v zmysle ustanovenia § 17 ods. 3 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzťahuje len na prvý prevod vlastníctva obce do vlastníctva doterajšieho nájomcu (ďalej len prvovlastník).

V prípade, že pozemok v reály nespĺňa podmienky príslušného pozemku alebo ak nadobúdateľom nie je prvovlastník, prebieha predaj v zmysle Občianskeho zákonníka bez obmedzenia nadobúdateľa a ceny a závisí len na vlastníkovi pozemku, teda na meste, akú formu predaja zvolí, či už priamy predaj alebo prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže.

Znalecký posudok stanovil cenu dvorov na 49,72 €/m² a cenu záhrady na 48,48 €/m².

Obhliadkou bolo zistené, že časti dvorov (zarovnané so stenou bytových domov od ulice) smerom k záhradkám za domami a záhradky spĺňajú kritérium príslušného pozemku a podľa našich informácií to bolo rovnako aj v čase odpredaja bytov (viď obrazová príloha). Na zvyšnej časti pozemku medzi chodníkom a domami sú uložené inžinierske siete. Z uvedeného vyplýva, že v tomto prípade bol vlastníkom domu, t. j. mesto, povinný previesť spolu s bytom alebo nebytovým priestorom aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom a príslušnom pozemku už pri prevode jednotlivých bytov.

V predmetných bytových domoch sa nachádza 16 bytových jednotiek, z toho je podľa nami získaných podkladov 8 bytových jednotiek stále vo vlastníctve prvovlastníkov.

V tomto prípade by nastal problém, že časť bytov už bola prevedená z vlastníctva prvovlastníkov na tretie osoby, ktoré nemôžu daný pozemok odkupovať za limitovanú cenu, hoci tento pozemok už mal nadobudnúť ich právny predchodca.

V obdobných prípadoch boli pozemky predávané prvovlastníkom za limitované ceny a trením osobám za 26,56 €/m² +DPH, t. j. 31,61 €/m² vrátane DPH.

Komisia MZ v Nitre pre podnikateľskú činnosť a správu majetku – odporučila uznesením č. 138/2010 na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 09.08.2010 odpredaj pozemkov používaných ako záhrady za cenu 26,56 €/m² + DPH a odpredaj pozemkov využívaných ako dvory riešiť podľa zákona č. 182/1993 Z. z..

Dovoľujeme si upozorniť na to, že odporúčené nakladanie s majetkom mesta nekonvaliduje protiprávny stav, ktorý vznikom neodpredaním príslušných pozemkov už pri prvom prevode a akékoľvek zmluvy v rozpore so zákonom sú už od začiatku neplatné.

Na základe uvedeného predkladáme návrh na schválenie zámeru nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra, tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.