**M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad**

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

Materiál číslo D 7/4/2025

# **Návrh spôsobu nakladania s majetkom mesta – prevod bytu č. 22 na 1. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu s. č. 572 na ulici V. Šrobára v Šali, spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach, ako aj  spoluvlastníckeho podielu na pozemku C KN parc. č. 797/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2 v 3289/128772-inách, LV č. 1, k. ú. Šaľa, z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre Júliu Horváthovú, V. Šrobára 572/11, 927 01 Šaľa**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

## prerokovalo

# návrh spôsobu nakladania s majetkom mesta – prevod bytu č. 22 na 1. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu s. č. 572 na ulici V. Šrobára v Šali, spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach, ako aj  spoluvlastníckeho podielu na pozemku C KN parc. č. 797/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2 v 3289/128772-inách, LV č. 1, k. ú. Šaľa, z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre Júliu Horváthovú, V. Šrobára 572/11, 927 01 Šaľa,

1. **konštatuje, že**

byt č. 22 na 1. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu s. č. 572 na ulici V. Šrobára v Šali, spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach, ako aj spoluvlastníckym podielom na pozemku C KN parc. č. 797/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2 v 3289/128772-inách, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 sa stáva pre mesto Šaľa trvale prebytočným majetkom z dôvodu, že trvale neslúži mestu Šaľa na plnenie úloh v rámci jeho predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním,

1. **schvaľuje**

zverejnenie zámeru prevodu nehnuteľnosti na ulici V. Šrobára v Šali, byt č. 22 na   
1. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu s. č. 572 na ulici V. Šrobára v Šali, spolu   
s podielom na spoločných častiach a zariadeniach, ako aj  spoluvlastníckym podielom na pozemku C KN parc. č. 797/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2   
v 3289/128772-inách, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre   
obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1, v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona   
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 14 ods. 2 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení, spočívajúcom v prevode bytu v bývalom dome s opatrovateľskou službou – bytovom dome na ul. V. Šrobára s. č. 572, do vlastníctva nájomcu tohto bytu v prípade, ak nájomca tohto bytu nespĺňa podmienky na prednostný prevod tohto bytu podľa osobitného predpisu, pre Júliu Horváthovú, bytom V. Šrobára 572/11, 927 01 Šaľa, za kúpnu cenu 45 843,63 EUR určenú znaleckým posudkom č. 74/2025 vyhotoveným dňa 19.5.2025 Ing. Kristiánom Szekeresom, PhD., súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, spolu s nákladmi na vyhotovenie znaleckého posudku v sume 48,30 EUR t. j. v celkovej kúpnej cene 45 891,93 EUR.

**Spracovala: Predkladá:**

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

vedúca OSMaZM referent OSMaZM

Predložené ekonomickej komisii 4. júna 2025

Predložené mestskému zastupiteľstvu 12. júna 2025

**Dôvodová správa:**

Mestský úrad v Šali (ďalej aj ako „MsÚ“) prijal dňa 28.3.2025 žiadosť p. Júlie Horváthovej, ul. V. Šrobára 572/11 Šaľa o odkúpenie bytu č. 22 s príslušenstvom na I. poschodí vo vchode č. 11 bytového domu s. č. 572 na ulici V. Šrobára v Šali, spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach v 3289/128772-inách, vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku C KN parc. č. 797/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2 v 3289/128772-inách, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1, (ďalej len „Nehnuteľnosť“) (príloha č. 1 – žiadosť, príloha č. 2 – co nájomná zmluva č. 2/2025, príloha č. 3 znalecký posudok). Žiadateľka nemá podlžnosť voči štátu, daňovému úradu, poisťovniam a mestu.

Žiadateľka je od 12.3.2019 nájomníčkou bytu, pričom žiadateľke bol nájom bytu opakovane obnovovaný na dobu určitú jedného roka v súlade s ust. § 5 VZN č. 9/2015 o  podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Šaľa.

|  |  |
| --- | --- |
| **Byt č. 22** | **32,89** |
| Predsieň a kuchyňa s jedálňou | 12,69 |
| Izba | 16,32 |
| Kúpeľňa | 1,90 |
| WC | 0,90 |
| Komora č. 25 | 1,08 |

Podľa § 9a ods. 15 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu22a) alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu22a).* V poznámke pod čiarou k odkazu 22a je citovaný zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ďalej len „zákon o bytoch“). Aplikácia tohto ustanovenia s poukazom na vyššie uvedené právne skutočnosti (nájomníčka má nájom bytu dohodnutý na určitý čas) nie je možná.

V tomto prípade by mohlo ísť o prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zámer takéhoto prevodu majetku mesta schvaľuje podľa ust. § 14 ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení (ďalej len „Zásady“) mestské zastupiteľstvo väčšinou prítomných poslancov.

Žiadateľka súčasne predložila aj znalecký posudok číslo 74/2025 vypracovaný súdnym znalcom Ing. Kristiánom Szekeresom, PhD. v odbore Stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností (vrátane ceny za spoluvlastnícky podiel na pozemku) bol byt ohodnotený na sumu 45 843,63 EUR (príloha č. 3 - co znaleckého posudku). Súčasťou kúpnej ceny je aj doplatok za vyhotovenie znaleckého posudku v sume 50,-EUR (150,- EUR žiadateľka na základe výzvy uhradila mestu Šaľa dňa 29.4.2025), t.j. v celkovej kúpnej cene 45 893,63 EUR.

Podľa názoru MsÚ, z uvedených skutočností vyplýva, že žiadateľka spĺňa podmienky pre aplikáciu dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 14 ods. 2 písm. g) Zásad „*na prevod bytu v bývalom dome s opatrovateľskou službou - bytovom dome na ul. V. Šrobára s.č. 572, do vlastníctva nájomcu tohto bytu v prípade, ak nájomca tohto bytu nespĺňa podmienky na prednostný prevod tohto bytu podľa osobitného predpisu“*.

Podľa ustan. § 9a ods. 15 písm. f) bod. 3 zákona č. 138/1001 Zb. o majetku obcí v platnom znení „*všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov“...*

Podľa ustan. § 4 ods. 3 písm. d) Zásad „*zámer prevodu majetku mesta Šaľa z dôvodu hodného osobitného zreteľa schvaľuje mestské zastupiteľstvo*“.

Podľa ustan. § 14 ods. 4 Zásad: „*Zámer previesť majetok mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa schvaľuje mestské zastupiteľstvo väčšinou prítomných poslancov. Pred schvaľovaním samotného prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa mestský úrad zabezpečí zverejnenie zámeru prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu*“.

Podľa ustan. § 14 ods. 7 Zásad: *„Posúdenie a rozhodnutie o tom, či v konkrétnom prípade sú splnené podmienky podľa ust. § 14 ods.1 Zásad pre aplikáciu prevodu majetku mesta niektorým z dôvodov hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 14 ods. 2 Zásad je vo výlučnej kompetencii mestského zastupiteľstva. Žiadateľ nemá právny nárok na schválenie prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ani na schválenie zníženia kúpnej ceny podľa ust. § 14 ods. 5 Zásad“.*

Podľa ust. § 14 ods. 5 Zásad „*nie je pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 14 ods. 2 písm. g) Zásad daný dôvod na zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku* „a zároveň žiadateľka o zníženie kúpnej ceny ani nepožiadala.

Žiadateľka zároveň požiadala o úhradu kúpnej ceny v splátkach. Podľa ust. § 15 ods. 5 Zásad: „*Pri uzatváraní kúpnych zmlúv so splátkovým kalendárom na zaplatenie kúpnej ceny sa kúpna cena uhrádza tak, že najmenej 50% kúpnej ceny musí byť uhradených pri podpise kúpnej zmluvy a zaplatenie zvyšku kúpnej ceny je možné povoliť v splátkach. Povolenie splátok kúpnej ceny a výška úroku musí byť súčasťou uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení prevodu majetku mesta. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností môže byť podaný až po uhradení kúpnej ceny v plnej výške.“* Vzhľadom k tomu, že pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí je predmetom tohto rokovania Mestského zastupiteľstva v Šali (ďalej len „MsZ“) najprv schválenie zverejnenia zámeru prevodu a samostatný prevod nehnuteľnosti bude predmetom rokovania nasledujúceho zasadnutia MsZ, povolenie splátok kúpnej ceny bude návrhom uznesenia MsZ, ktorým bude schvaľovaný samotný prevod nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa 3/5-inovou väčšinou všetkých poslancov MsZ v súlade s ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Stanovisko MsÚ:**

V zmysle právnych skutočností uvedených v dôvodovej správe MsÚ odporúča MsZ schváliť zverejnenie zámeru v zmysle predloženého návrhu uznesenia spracovaného v súlade so žiadosťou.