



M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z 123/2012

Názov materiálu:

Z á m e r
vysporiadania vlastníckeho vzťahu k mestským bytom v obytnom
dome č. 1650 na Skuteckého ulici

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracoval: Jozef Tomaník

Predkladá: JUDr. Dóczy – vedúci OP

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Na základe uznesenia komisie pre správu majetku a legislatívu prijatého na zasadnutí komisie zo dňa 17.10.2012, ktorým odporúča primátorovi mesta a mestskému úradu pripraviť a predložiť na novembrové zasadnutie Mestského zastupiteľstva „Zámer vysporiadania vlastníckeho vzťahu k mestským bytom v obytnom dome č. 1650 na Skuteckého ulici“ predkladá oddelenie právne Mestského úradu Malacky tento materiál.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Úvod

Mesto Malacky vlastní ku dňu 25.10.2012 z celkového počtu 74 bytov v bytovom dome na Skuteckého ulici č. 1650 spolu 15 bytov. Bývalí nájomcovia 59-tich bytov si byty v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov odkúpili do osobného vlastníctva. Zostávajúcich 15 bytov vo vlastníctve mesta Malacky užíva, resp. užívali nájomcovia zo sociálne slabších pomerov, ktorí splnili podmienky pridelenia nájomného bytu. Z celkového počtu nájomcov len dvaja majú uhradené všetky platby spojené s užívaním bytov. Zadĺženosť bytov bráni ich odkúpeniu do osobného vlastníctva, exekučné príkazy sú neúčinné z dôvodu nemajetnosti väčšiny nájomcov. Súdne vypratania a vypratania po ukončení platnosti nájomnej zmluvy sú napriek časovej náročnosti účinné, avšak náklady s nimi spojené zostávajú nevymožiteľné. Neuhradené nájomné bývalých nájomcov bez príslušenstva tvorí dlh vo výške takmer 72.000,- €. Súčasný nájomcovia dlžia na nájomnom ku dňu 31.08.2012 celkom 59.471,17 €.

Komisia pre správu majetku a legislatívu (ďalej len „Komisia“) na svojom zasadnutí dňa 07.03.2012 prerokovala riešenie majetkovo právnych vzťahov k bytom vo vlastníctve mesta Malacky v bytovom dome na Skuteckého ul. č. 1650 v Malackách s cieľom navrhnúť spôsob riešenia situácie s nájomnými bytmi. V zmysle prijatého uznesenia Komisie boli písomne vyzvaní súčasný nájomcovia na odkúpenie bytu a zároveň bol spracovaný materiál „Prehľad a stav výšky pohľadávok v exekúcii bývalých a súčasných nájomcov bytov v bytovom dome na ul. Skuteckého 1650 v Malackách“, ktorý Komisia prerokovala na svojom zasadnutí dňa 07.06.2012. Nájomcovia, ktorí majú nárok na odkúpenie bytu ponuku odpredaja odmietli z dôvodu nevyhnutnej rekonštrukcie bytu a z dôvodu záujmu o výmenu bytu za väčší. V prípade realizácie ich žiadostí majú záujem o odkúpenie vymenených bytov.

Ku dňu 22.10.2012 je právny stav nájomných vzťahov v obytnom dome č. 1650 na Skuteckého ulici 1650 nasledovný:

1. Byt č. 17 na 1. poschodí vo vchode č. 16. Ide o dvojizbový byt o rozlohe 42,41 m². Posledný nájomca bytu bol vypratán na základe súdneho rozhodnutia dňa 16.08.2012. V súčasnosti je byt bez nájomcu. Spoločnosť TERMMING, a.s., eviduje k 31.08.2012 dlh nájomcu na nájomnom vo výške 26.802,89 € bez príslušenstva.

2. Byt č. 22 na 1. poschodí vo vchode č. 16 je dvojizbový byt o rozlohe 42,41 m². Posledný nájomca tohto bytu bol vypratán na základe súdneho rozhodnutia dňa 28.12.2012. V súčasnosti bola dokončená úprava bytu a byt je pripravený k odovzdaniu nájomcom z bytu č. 2, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu vo vchode č. 16B. Uvedený byt bude kompletne zrekonštruovaný z dôvodu výskytu hlodavcov. Na základe písomného súhlasu primátora mesta bude nájomcom bytu č. 2 umožnená výmena bytu za byt č. 22, ktorý si budúci nájomcovia chcú v prípade súhlasu mesta odkúpiť do osobného vlastníctva. Spoločnosť TERMMING, a.s., eviduje k 31.08.2012 dlh vo výške 2.718,53 €.

3. Byt č. 29 na 3. poschodí vo vchode č. 16. Ide o jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Posledný nájomca ešte pred výkonom súdneho rozhodnutia o vyprataní zomrel. Zanechal však dlh na nájomnom vo výške 12.795,68 €. V súčasnosti je byt bez nájomcu.

4. Byt č. 41 na 4. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt s rozlohou 21,02 m². Po smrti nájomcu a jeho manželky zostali v byte bývať dvaja synovia. Napriek nároku na prechod nájmu v zmysle Občianskeho zákonníka, si tento nárok neuplatnili. Dve exekúcie boli zastavené súdom z dôvodu úmrtia povinnej. Dlh na nájomnom eviduje spoločnosť TERMMING, a.s. vo výške 10.451,62 €.

5. Byt č. 45 na 4. poschodí vo vchode č. 16. Ide o jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Súčasný nájomca na výzvu na odovzдание bytu k 31.05.2012 po uplynutí výpovednej lehoty nereagoval. Vzhľadom k tomu bol podaný dňa 23.07.2012 návrh na vypratanie bytu na Okresný súd Malacky. Spoločnosť TERMMING, a.s. eviduje k 31.08.2012 dlh na nájomnom vo výške 3.601,48 €, pričom prechodom nájmu prešiel na nájomcu i dlh po zomretom otcovi vo výške 2.784,33 €.

6. Byt č. 47 na 4. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Súčasný užívateľ bytu nemá uzatvorenú so správcom bytov nájomnú zmluvu. Byt užíva po bývalom nájomcovi, dohodu o úhrade dlhu v minulosti splnil, avšak nájomná zmluva nebola uzatvorená z viny užívateľa. V súčasnosti viazne na byte dlh na nájomnom vo výške 5.563,32 € a užívateľ je riešený za nedovolený podnájom bytu tretej osobe.

7. Byt č. 51 na 4. poschodí vo vchode č. 16. Ide o jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Nájomná zmluva s nájomcami bola uzatvorená do 31.12.2010 a z dôvodu neuhradenia nájmu nebola predĺžená. Výzvu na odovzдание bytu nájomcovia nerešpektovali, prevzala ju len manželka nájomcu. Dlh na nájomnom je k 31.08.2012 vo výške 3.275,98 €.

8. Byt č. 59 na 5. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Nájomníčka na ponuku odpredaja bytu reagovala žiadosťou o výmenu bytu za väčší, napr. uvoľnený byt v bytovom dome na Skuteckého 1650 a je v prípade výmeny ochotná väčší byt odkúpiť do osobného vlastníctva.

9. Byt č. 61 na 5. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Byt bol súdne vypratán dňa 28.12.2011. Po nájomcovi zostal dlh vo výške 4.097,45 €, avšak tento zomrel. Predchádzajúci nájomca zanechal dlh vo výške 6.070,91 €, dlh je súdne vymáhaný. Súčasnému nájomcovi končí zmluva o nájme bytu uzatvorená na dobu určitú dňa 31.12.2012 s nárokom na predĺženie nájomnej zmluvy dohodnutom v nájomnej zmluve.

10. Byt č. 65 na 5. poschodí vo vchode č. 16 má rozlohu 21,02 m². Ide o jednoizbový byt, ktorého nájomca na výzvu odovzdať byt po uplynutí výpovednej lehoty dňa 30.02.2012 nereagoval. Spoločnosť TERMMING, a.s. eviduje k 31.08.2012 dlh na nájomnom vo výške 9.840,76 €.

11. Byt č. 70 na 6. poschodí vo vchode č. 16. Ide o jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Nájomca na výzvu na odovzdanie bytu po uplynutí výpovednej lehoty dňa 30.04.2012 nereaguje. Dlh, ktorý viazne na tomto byte k 31.08.2012 je vo výške 15.392,05 €.

12. Byt č. 71 na 6. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Spoločnosť TERMMING, a.s., ktorá eviduje dlh na nájomnom vo výške 7.268,62 €, spracovala návrh na vypratanie bytu.

13. Byt č. 74 na 6. poschodí vo vchode č. 16 je jednoizbový byt o rozlohe 21,02 m². Byt je v súčasnosti voľný, bez nájomcu. Predchádzajúci nájomca sa po ukončení platnosti nájomnej zmluvy a viacerých výzvach vystaľoval. Dlh na nájomnom k 31.08.2012 vo výške 1.512,06 € vymáha spoločnosť TERMMING, a.s.. Dlh po predchádzajúcom nájomcovi vo výške 6.070,91 € je vymáhaný exekučne. Byt je rekonštruovaný za spoluúčasti žiadateľa, ktorý je ochotný uhradiť dlhy po poslednom nájomcovi a odkúpiť byt do osobného vlastníctva.

14. Byt č. 2. na prízemí vo vchode 16B má rozlohu 21,02 m². Tento jednoizbový byt je užívaný nájomcom, ktorý pravidelne hradí nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom. Vzhľadom na výskyt hlodavcov je však jeho užívanie problematické. Preto mesto Malacky dalo nájomcom písomný súhlas s výmenou bytu za byt č. 22. Byt č. 2 bude rekonštruovaný spoločnosťou TERMMING, a.s.. Byt je nezadĺžený.

15. Byt č. 7. na prízemí vo vchode 16B je dvojizbový byt o rozlohe 42,04 m². Nájomca po uplynutí výpovednej lehoty dňa 31.5.2012 nerešpektoval výzvu na odovzdanie bytu. Dlh na nájomnom je ku dňu 31.08.2012 vo výške 2.563,30 €. Vči nájomcovi je podaný návrh na vypratanie bytu.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme realizovať odpredaj bytov vo vlastníctve mesta Malacky najmä z týchto dôvodov:

1. ďalšie nenavyšovanie dlhu,
2. neinvestovanie finančných prostriedkov mesta do prípadnej rozsiahlej rekonštrukcie bytového domu,
3. účelné využitie finančných prostriedkov z predaja bytov.

1.3. Iné náležitosti, alternatívy a varianty riešenia a zdroje informácií

Uznesenia Komisie pre správu majetku a legislatívu zo dňa 07.03.2012, 07.06.2012 a 17.10.2012.

Prehľad a stav výšky pohľadávok v exekúcii bývalých a súčasných nájomcov bytov v bytovom dome na Skuteckého ul. 1650 v Malackách.

Alternatívy riešenia:

Iné alternatívy sa nenavrhujú.

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

1.) berie na vedomie

Spracovaný materiál s názvom „Zámer vysporiadania vlastníckeho vzťahu k mestským bytom v obytnom dome č. 1650 na Skuteckého ulici „ – ako informáciu o nájomných vzťahoch v obytnom dome č. 1650 na Skuteckého ulici v Malackách a o stave a výške pohľadávok mesta Malacky voči súčasným a predchádzajúcim nájomcom,

2.) ukladá:

Mestskému úradu pripraviť a zrealizovať odpredaj bytov vo vlastníctve mesta Malacky v obytnom dome č. 1650 na Skuteckého ulici v zmysle zákona č. 138/1993 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3.) schvaľuje

s pripomienkami
bez pripomienok

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ:

2.3. Návrh uznesenia Rady predsedov komisií: