

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ___/2024

K bodu programu

Nakladanie s majetkom
Mesto Žilina v zastúpení ŽILBYT, s.r.o.
(predaj)

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál prerokovaný:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová	03.06.2024
Komisia finančná a majetková	04.06.2024
Komisia životného prostredia	05.06.2024
Komisia dopravy	05.06.2024
Komisia územného plánovania a výstavby	06.06.2024

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Pollák
konateľ, ŽILBYT, s.r.o.

Žilina, 25.06.2024

ODPREDAJ NEHNUTEENOSTÍ
podľa § 9a ods. 15 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení
schvaľovaný nadpolovičnou väčšinou

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Predaj trojizbového bytu č. 27, na poschodí č. 7, vo vchode č. 6 v obytnom dome súpisné číslo 3276, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 7999, zastavané plochy a nádvoria o výmere 387 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 6355 a k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 3276 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 7999, zastavané plochy a nádvoria o výmere 387 m², katastrálne územie Žilina v podiele 643/30929 (všetko spolu v texte uznesenia aj ako „byť č. 27“):

do vlastníctva kupujúcej Janka Ftorková, trvale bytom na ul.

za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 61/2024 v celkovej hodnote 95 800,00 € (slovom: deväťdesiatpäťtisícosemsto eur)

podľa § 9a ods. 15 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Kupujúca v súlade s § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení požiadala ako nájomca o prevod vlastníctva *bytu č. 27, ktorého výlučným vlastníkom je mesto Žilina*. V súlade s vyššie uvedeným zákonom a Čl. 10 bod 1 VZN č. 14/2011 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Žilina v znení VZN č. 13/2018 (žiadosť podaná v čase platnosti VZN č. 14/2011 a VZN č. 13/2018, t. j. do 18.07.2023) **mesto Žilina uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva tohto bytu s kupujúcim ako právny úkon, ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.**

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia finančná a majetková **odporúča predložený materiál schváliť spolu s uznesením, kde komisia odporúča odpredaj nehnuteľnosti za 125 500,00 €.**
- Komisia životného prostredia **berie predložený materiál na vedomie.**
- Komisia dopravy **odporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia územného plánovania a výstavby **odporúča predložený materiál schváliť**.

MATERIÁL

Kupujúca Janka Ftorková, trvale bytom je na základe Zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu (Rozhodnutie o pridelení náhradného bytu vydaného Mestským národným výborom v Žiline zo 06.12.1988) z 22.12.1988 nájomcom trojizbového bytu č. 27, nachádzajúceho sa na poschodí č. 7, vo vchode č. 6 v obytnom dome súpisné číslo 3276, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 7999, zastavané plochy a nádvoría o výmere 387 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 6355. Nájom k bytu je uzavretý na dobu neurčitú od 15.12.1988.

Cena bytu je určená v súlade s § 17 ods. 1 v nadväznosti na § 32e ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle bodu 2 Čl. 10 VZN č. 14/2011 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Žilina v znení VZN č. 13/2018, to znamená, že cena bytu bude stanovená na základe znaleckého posudku v zmysle § 17, ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vypracovaný znalecký posudok č. 61/2024 zo dňa 22.05.2024 Ing. Adriánom Bukovcom v hodnote 95 800,00 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vypracovaného realitnou kanceláriou RED, s.r.o., je celková hodnota nehnuteľnosti 125 500,00 €.

Cena za vypracovanie znaleckého posudku vo výške 250,00 € a cena za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti vo výške 50,00 € bola uhradená kupujúcou v zmysle Dohody o úhrade nákladov č. D016/2024.

Vyššie opísanú nehnuteľnosť nie je možné podľa platných právnych predpisov previesť do vlastníctva inej osoby, ako nájomcovi predmetného bytu a preto nie je možné na postup prevodu nehnuteľností aplikovať ustanovenie § 9a, ods. 1 až 14 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Žiadateľ prostredníctvom podpísaného čestného vyhlásenia vyhlásil, že nie je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa pod verejnými priestranstvami, stavbami, prípadne inými hnutelnými a nehnuteľnými vecami vo vlastníctve mesta Žilina v rámci mesta Žilina a k nemu prislúchajúcich katastrálnych území.

Žiadateľ nemá voči mestu podližnosti.

PRÍLOHY

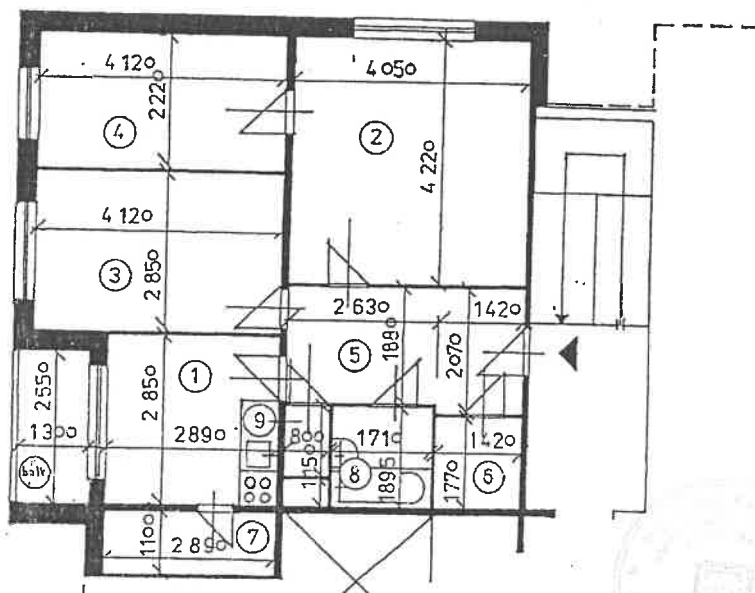
1. Pôdorys bytu č. 27 na ul. Dubová 3276/6, 010 07 Žilina
2. Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku
3. Rozhodnutie o pridelení náhradného bytu a Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu
4. Žiadosť o prevod vlastníctva bytu zo dňa 27.06.2022

ŽILINA - SOLINKY ul. DUBOVÁ 3276/6

byt č 27

pôdorys poschodia 7

3 izbový



LEGENDA

Číslo miestnosti	Účel miestnosti	Plocha m ²		
		obytná	príslušenstvo	vykurovaná
1	kuchyňa		8,24	8,24
2	obývacia izba	17,09		17,09
3	izba	11,74		11,74
4	izba	9,15		9,15
5	vstupná chodba		7,93	
6	šatník		2,51	
7	špajza		3,18	
8	kúpeľňa		2,1	
9	wc		0,92	
Podlahová plocha bytu		37,98	24,88	46,22
Úžitková plocha bytu		62,86		
pivnica		1,39		
balkón 1x		3,32		



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 916/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 995, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka 8: 53272/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 27.05.2024

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: 3-izbový byt nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaný na LV č. 6355 ako byt č. 27, vo vchode č. 6, na 7. poschodí obytného domu so súp. č. 3276, postaveného na pozemku parc. C-KN č. 7999 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387 m², vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom vo veľkosti 643/30929-ín.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 24.05.2024

- výpis z LV č. 6355 (čiastočný)
- parcela registra C, 7999 (mapový klient ZBGIS)
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti
- situačný náčrt plochy bytu č. 27 na ul. Dubová 3276/6, 010 07 Žilina
- pôdorys 7. poschodia a suterénu obytného domu na ul. Dubová 3276/6, 010 07 Žilina

Trhová hodnota: SPOLU 125.500,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetom určenia trhovej hodnoty je 3-izbový byt nachádzajúci sa na 7. poschodí bytového domu na ulici Dubová, na sídlisku Solinky. V rámci sídliska sa jedná o menej žiadanú lokalitu z dôvodu veľmi zlých parkovacích možností. Bytový dom prešiel rozsiahlou rekonštrukciou a modernizáciou, vrátane odstránenia systémových porúch obvodového plášťa a kotvenia, rekonštrukcie obidvoch výťahov, vyregulovania vykurovacej sústavy, výmeny schodiskových stien vymurovaním s plastovými oknami, výmeny pivničných okien a vchodových dverí, zateplenia stropov pivníc a prestrešenia vstupu a opravy vonkajšieho schodiska. Samotný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, šatník, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica. K bytu patrí lodžia. Výmera bytu s príslušenstvom bez plochy lodžie je 64,3 m². Podľa poskytnutých informácií bol bytový dom daný do užívania v roku 1989. Bytové jadro je pôvodné umakartové, zariadenie kúpeľne aj WC je pôvodné. Podlahy vo všetkých miestnostiach sú pôvodné z linolea. Okná aj interiérové dvere sú pôvodné drevené. Vykurovanie je ústredné diaľkové, vykurovacie telesá sú pôvodné oceľové/plechové. Kuchyňa je v pôvodnom stave, pôvodná kuchynská linka bola vymenená za novšiu, ktorá je vybavená nerezovým umývadlom s pákovou batériou, plynovým sporákom s plynovou rúrou a s digestorom.



Realitné služby **RED**[®]

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 818/3, 010 01 Žilina, IČO: 46 654 385, DIČ: 202 307 23-48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel. Sro, vložka č.: 53272/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 590 7171, www.red.sk

Poučenie:

Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny resp. poradný charakter.


Mgr. Peter Gordík, konateľ

Mestský v Žiline
 národný výbor bytového hospodárstva
 Byt/MBF 13/88 v Žiline 6.12.1988
 c. l.

3396/130

Rozhodnutie o pridelení náhradného bytu

Mestský národný výbor v Žiline - bytový odbor

(názov orgánu, ktorý byt prideliuje)

prideliuje

Ptorekovi Jánovi bytom Kysucká cesta č.2 - s rod.

(meno, priezvisko a doterajšie bydlisko)

podľa § 48 zák. č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi náhradný byt, pozostávajúci z
 izieb, kuchyne a príslušenstva, v le ulica
 č. domu poschodie č. bytu ktorého vlastníkom je
MsNV v správe BPMZ

Toto rozhodnutie o pridelení náhradného bytu oprávňuje osobu, ktorej bol byt pridelený, aby s ňou organizácia bytového hospodárstva (vlastník domu) uzavrela podľa § 154 občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu. Ak nedôjde medzi organizáciou (vlastníkom domu) a osobou, ktorej bol byt pridelený k dohode o rozsahu príslušenstva a o výške úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu, určí ich miestny (mestský, obvodný) národný výbor.

DÔVODY:

Ptorek Ján bolo potrebné podľa § 48 zák. č. 41/1964 Zb. prideliť náhradný byt preto, že sa musí z doterajšieho bytu vysťahovať na poklade rozhodnutia **Rady MsNV o MBF pre rok 1988** o dňa číslo z dôvodov uvedených v § **39 b** zák. číslo 41/1964 Zb. — (z dôvodov uvedených v § občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.)*)

Náhradný byt je primeraný, nezávadný a spôsobilý na obvyklé užívanie — (v zmysle § 49 zák. č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, byt je podľa miestnych podmienok rovnocenný bytu, ktorý má byť vypratáný).

Protí tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na **ONV-MH cestou tunajšieho odboru**

Toto rozhodnutie bolo vyhotovené v 4 exemplároch a bolo zaslané:

1. **Ptorek Ján**
2. **ONV-MH**
3. **DP-JZ**
4. **Pre spis**

Ing. Kostolná Eva

Vedúci odboru:

3 891

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného MSTV v Žiline
odbor bytový
 (názov orgánu príslušného podľa predpisov o hospodárení s bytmi)
 zo dňa 6.12.1988 č. j. Byt / MBF 13/88
 bola dojednaná medzi Bytovým podnikom mesta Žiliny
 (názov a sídlo organizácie - vlastníka domu)
F T O R E K Ján
 a
 (meno a priezvisko užívateľa bytu)
 dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v
 ul., nám. č. p.

I.

Rozsah práva užívať byt určuje občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. a vyhláška č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domový poriadok, vydaný

II.

Užívateľ bytu bude platiť organizácii - vlastníkovi domu - začínajúc dňom 15.12.1988
 úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu
 vo výške 347,- Kčs mesačne.

V tejto sume je zahrnutá:

a) úhrada za užívanie bytu	Kčs	136,- nájom
b) úhrada za upratovanie spoločných priestorov		13,- výťah
a za užívanie výťahu v dome	Kčs	180,- Ú.K.
c) úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu (dodávka tepla a teplej vody, vodné a stočné)	Kčs	15,- voda
Úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne zálohove. Po uplynutí roka - vykurovacieho obdobia - bude záloha podľa príslušných predpisov vyúčtovaná.		3,- STA

Úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne zálohove. Po uplynutí roka - vykurovacieho obdobia - bude záloha podľa príslušných predpisov vyúčtovaná.

Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa vyhlášky číslo 60/1964 Zb. Jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste pre výpočet úhrady.

Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je užívateľ bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca organizácii - vlastníkovi domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí organizácia = vlastník domu v zázname o zmenách na tejto dohode.

Nároky užívateľa bytu na zřavy z úhrady za užívanie bytu pri závadách, ktoré podstatne sťažujú užívanie bytu, ako aj z úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ ich organizácia - vlastník domu neplní riadne a načas, upravuje občiansky zákonník (§ 170 a 171).

Úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak užívateľ bytu nezaplatí úhradu do piatich dní po jej splatnosti, prípadne ak nezaplatí úhradu za služby v lehote dohodnutej s organizáciou – vlastníkom domu, je povinný zaplatiť organizácii poplatok z premeškania.

III.

Organizácia (vlastník domu) odovzdáva do osobného užívania byt, ktorý pozostáva z
 3 izieb a z týchto ďalších miestností kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC
 Zariadenie: kuch, linka, balkón
 Stav bytu: obyvateľný

V Žiline dňa 22.12.1988 197.....

Bytový podnik mest. Žilina
 011 12 ŽILINA

(podpis vlastníka domu alebo jeho zástupcu -
 zástupcu organizácie, pečiatka)

(podpis užívateľa bytu)

Záznam o zmenách

mesačnej úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu

Zmeny platia odo dňa					
Mesačná úhrada za užívanie bytu					
Mesačná úhrada za upratovanie spoločných priestorov a za užívanie výťahu v dome					
Mesačná úhrada (záložka) za ostatné služby, spojené s užívaním bytu (dodávka tepla a teplej vody, vodné a stočné)					
Mesačná úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu celkom					
Súhlas užívateľa bytu s vykonanou zmenou					

ZT-1, 3982-1932-72 G-900

ŽILBYT, s.r.o.	
27-06-2022	
Podacie číslo: 1954	Číslo spisu: 3146/22
Príchy/liny: -	Vybavuje: RIZ

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 Žilina

Žiadosť o prevod vlastníctva bytu – nebytového priestoru

V zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov žiadam o prevod bytu – nebytového priestoru do vlastníctva

Adresa bytu – nebytového priestoru (NP), ktorého som nájomcom:

Titul, meno a priezvisko žiadateľa: JANICA FUDZIKOVA
 rodné meno: stav: vdova
 rodné číslo: dátum narodenia: ..
 štátne občianstvo: SR
 trvalé bydlisko: Žilina súpisné číslo: ..
 orientačné číslo: poschodie: číslo bytu: počet izieb: ..
 telefónny kontakt: ..

Titul, meno a priezvisko manžel/ky:
 rodné meno: stav:
 rodné číslo: dátum narodenia:
 štátne občianstvo:
 trvalé bydlisko: Žilina, ul. súpisné číslo:
 orientačné číslo: poschodie: číslo bytu: počet izieb:
 telefónny kontakt: ..

Oznamujem, že som užívateľom 1 pivnice vo vchode číslo užívam pivnice, vo vchode číslo / nemám pivnicu.

Súhlas dotknutej osoby:

Týmto udeľujem súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov v žiadosti o prevod vlastníctva bytu/ nebytového priestoru na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. Nanterská 8399/29 Žilina, po dobu vybavenia mojej žiadosti a súčasne súhlasím s poskytnutím mojich osobných údajov tretím stranám na účel prevodu vlastníckeho práva.

Dotknutá osoba týmto prehlasuje, že osobné údaje poskytla dobrovoľne a predmetné údaje sú správne a úplné. Tento súhlas môže byť kedykoľvek odvolaný doručením písomného oznámenia o odvolaní súhlasu so spracovaním osobných údajov.

Prílohy:

- kópia rozhodnutia o pridelení bytu,
- kópia nájomnej zmluvy, alebo dohoda o odovzdaní bytu/ nebytového priestoru.

Žilina 27.06.2022

Podpisy žiadateľov ..