



## 9. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliači

**K bodu č. 9.1: Prevod majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 18a ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

Dôvodovú správu spracoval: JUDr. Branislav Petroch,

20.10.2023

Materiál predkladá na MsZ: JUDr. Branislav Petroch

### Dôvodová správa

Mesto Sliač navrhuje previesť majetok kúpnu zmluvou z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 8, písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v spojitosti s § 18a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do vlastníctva Moniky Štorkovej, nar. 11.11.1970 a Renáty Babicovej, nar. 10.11.1973, obe trvale bytom Gorkého 762/12, Sliač.

16. januára 2023 požiadali vlastníčky bytu č. 7 (pani Babicová a pani Štorková), na IV. poschodí, vchod č. 12, o odkúpenie pozemku, ktorý zodpovedá veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu 8638/123708 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Mesto bolo výlučným vlastníkom pozemkov, v ideálnom podiele 1/1-ine, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rybáre, obec Sliač, okres Zvolen, vedených Okresným úradom Zvolen, na liste vlastníctva č. 877, časť „A“ MAJETKOVÁ PODSTATA ako pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 723, zastavaná plocha a nádvorcia, o výmere 225 m<sup>2</sup> a pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 724, zastavaná plocha a nádvorcia, o výmere 220 m<sup>2</sup>. Na pozemkoch je postavená stavba Bytový dom ul. Gorkého súpisné číslo 762, nachádzajúci sa na ulici Gorkého 760/10-12 v Sliači zapísaný na LV č. 144, vedenom pre katastrálne územie Rybáre.

Žiadosť prerokovala Komisia výstavby, dopravy a životného prostredia mestského zastupiteľstva na svojom zasadnutí 13. marca 2023. Uznesením č. 02/2023 odporučila ich žiadosti vyhovieť a pozemok vo výmere 31 m<sup>2</sup>, ktorý zodpovedá veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu 8638/123708, predať.

Rovnako, uznesením č. 34/2023, odporučila žiadosti vyhovieť aj Komisia finančná, správy mestského majetku a rozvojových projektov na svojom zasadnutí 29. mája 2023, za cenu určenú podľa Zásad hospodárenia s majetkom mesta vo výške 48 €/m<sup>2</sup>. Komisia súčasne konštatovala, že „podľa bodu 3, prílohy 1 Zásad v odôvodnených prípadoch sa môže uvedená sadzba cien v bode 2 za predaj pozemku znížiť na základe uznesenia MsZ (napr. pri majetkoprávnom vysporiadaní pozemkov)“.

Mesto Zmluvou zo dňa 13.11.2015 o odplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu k pozemkom prislúchajúcim k bytu uzatvorenou v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov predalo k bytom prislúchajúce pozemky majiteľom 15 bytov do podielového spoluvlastníctva, v spoluvlastníckych podieloch zodpovedajúcich veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Zmluvu schválilo mestské zastupiteľstvo uznesením č.350 zo dňa 11. septembra 2014. Mestu ostal vo vlastníctve ešte podiel na pozemku, ktorý je vedený na LV č. 1595 pod B-15 vo veľkosti 8638/123708. Zmluva je zverejnená podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám na internetovej stránke mesta Sliač.

Podmienky prevodu spoluvlastníckych podielov na pozemkoch pod bytovými domami v družstevnom vlastníctve (Pod Kozákom, ul. B. Nemcovej, ul. Gorkého) mestské zastupiteľstvo schválilo rámcovým uznesením č. 287 zo dňa 20. marca 2014, ktoré je stále platné, v tomto znení :



## 9. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliači

„Mestské zastupiteľstvo schvaľuje v zmysle § 18a ods. 2, 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov výšku ceny pozemku 0,10 €/m<sup>2</sup> v prípade odpredaja pozemkov pod bytovými domami a k nim príslušných pozemkov z majetku mesta Sliač do majetku vlastníkov bytov, ktorí nadobudli byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva. V iných prípadoch je výška ceny pozemku pod bývalými družstevnými bytovými domami a k nim príslušných pozemkov určená podľa § 18a ods. 1 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vo väzbe na § 15 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov vo výške 3,32 €/m<sup>2</sup> s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci“.

Podľa ustanovenia ods. 1 citovaného paragrafu „Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu nemožno dojednať“.

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 116/2023 zo dňa 27.7.2023 schválilo zámer previesť pozemok do vlastníctva žiadateľiek s tým, že v procese schvaľovania prevodu kúpnu zmluvou je potrebné vyhodnotiť právne významnú skutočnosť, že žiadateľky nie sú pôvodné majiteľky bývalého družstevného bytu. Byt nadobudli darovacou zmluvou od pôvodného vlastníka, ktorý odkúpil byt od družstva podľa zákona. V tejto súvislosti vyhodnotiť aj to aký vplyv na určenie kúpnej ceny má táto skutočnosť.

Podľa § 18a ods. 3 „obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného a príslušného pozemku nadobudnutého podľa osobitného predpisu na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastníka bytu požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku, za cenu určenú podľa odseku 2; veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b)“. Zákon v tomto prípade nezakladá právny nárok tretích osôb odvodzujúcich svoje práva od pôvodného prvotného nadobúdateľa (dedenie, darovanie).

Podľa ustanovenia § 20 zákona „vlastník bytu a nebytového priestoru má právo previesť svoje vlastníctvo na inú osobu“. V súlade s týmto ustanovením pôvodný vlastníka bytu, ktorý ho od družstva odkupoval ho darovacou zmluvou previedol na žiadateľky. V medziobdobí od júlového zasadania mestského zastupiteľstva žiadateľky, na výzvu mesta, na osvedčenie týchto skutočností doručili kúpnu zmluvu (prevod vlastníctva z družstva na ich otca) a darovaciu zmluvu (právny titul ich vlastníctva).

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že neexistuje síce právny nárok na prevod pozemku v zodpovedajúcom podiele, čo však mestu nebráni, aby pozemok na vlastníka bytu (žadateľky) odvodzujúceho svoje práva od pôvodného vlastníka previedlo kúpnu zmluvou z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

V tomto prípade však treba aplikovať § 18a ods. 1 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle ktorého nie je možné dojednať vyššiu cenu pozemku zastavaného domu a príslušného pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu.

Osobitným predpisom, na ktorý toto ustanovenie odkazuje je vyhláška MF č. 465 z 25. októbra 1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov. Rozhodujúcim kritériom pre určenie ceny pozemku je počet obyvateľov mesta ku dňu schvaľovania prevodu. Mesto Sliač eviduje 4780 obyvateľov. Podľa § 15 ods. 1 písm. e) vyhlášky v obci s viac ako 2000 obyvateľmi a menej ako 5000 obyvateľov vyhláška určuje cenu pozemku v takýchto prípadoch vo výške 70 Sk, t. j. 2,32 €.

Jedným zo základných princípov právneho štátu je princíp právnej istoty a predvídateľnosti práva. Princíp právnej istoty znamená, že všetky subjekty práva môžu legitímne očakávať, že príslušné štátne orgány budú konať a rozhodovať podľa platných právnych predpisov, že ich budú správne vykladať a aplikovať. A v skutkovo rovnakých veciach rozhodovať a konať rovnako. Precedentom je postup mestského zastupiteľstva pri predaji pozemkov vlastníkom bytov v rovnakej bytovke v roku



## 9. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliači

2014 a 2015. Limitujúcim faktorom, ktorý určil maximálnu cenu je citovaná vyhláška ministerstva financií.

Podľa ustanovenia §9a, ods. 8, písm. e), zákona pri prevodoch majetku obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhoduje 3/5 väčšinou všetkých poslancov, zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu majetku mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby a musí byť riadne odôvodnený. Zámer je zverejnený na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Sliač od 11. júla 2023.

Za dôvody hodné osobitného zreteľa je možné považovať nedokončené majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod bytovým domom začaté ešte v roku 2015. Pozemok je zastavaný, nie je možné ho využiť na iné účely a vlastníctvo mesta je vo výrazne minoritnom podiele bez rozhodujúceho vplyvu na nakladanie s ním.

Odchýlne od platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta kúpna cena musí rešpektovať ustanovenie § 18a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky 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.

### **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Sliači

#### **1. U z n á v a**

za dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov skutočnosť, že pozemok je zastavaný, je súčasťou majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod bytovým domom, nie je možné ho využiť na iné účely a vlastníctvo mesta je vo výrazne minoritnom podiele bez rozhodujúceho vplyvu mesta Sliač na nakladanie s ním a

#### **2. s c h v a ľ u j e**

Prevod spoluvlastníckeho podielu 8638/123708 (výmera 31 m<sup>2</sup>) na pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Rybáre, obec Sliač, okres Zvolen, vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1595, časť „A“ MAJETKOVÁ PODSTATA: evidovaný na katastrálnej mape príslušného operátu parcela číslo 723 a 724, zastavaná plocha a nádvorie, do vlastníctva Renáty Babicovej, rod. Kargerovej, nar. 10.11.1973, Gorkého ul. č. 762/12 a Moniky Štorkovej, rod. Kargerovej, nar. 11.11.1970, Gorkého ul. č. 762/12, kúpnu zmluvou za cenu 2,32 €/m<sup>2</sup>, spolu za predmet prevodu 71,90 €.