

Bod č. **Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

26. januára 2018

Návrh

**na ukončenie nájmu bytu Milana Miháliku nachádzajúceho sa v budove na
Harmincovej 1 v Bratislave v správe SOŠ gastronómie a hotelových služieb**

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

RNDr. Ing. Marián Viskupič
riaditeľ Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

JUDr. Lucia Leflerová, PhD.
referent právneho oddelenia

Bratislava
január 2018

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. / 2018

zo dňa 26.01.2018

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

ukončenie nájmu bytu a poskytnutie finančnej náhrady v celkovej výške 130.000 € (slovom stotridsaťtisíc eur) s poukazom na ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tzv. „chráneného nájmu“ **pánovi Milanovi Mihálikovi**, nar. xxxxxxxxxxxx, trvale bytom xxxxxxxxxxxxxxxx, **za účelom vysporiadania nájomného vzťahu a povinnosti poskytnutia bytovej náhrady** za byt nachádzajúci sa v budove na Harmincovej ul. 1 v Bratislave so súp. č. 3152 zapísanej na LV č. 3794 pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – Dubravka, k.ú. Dúbravka v správe Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb z dôvodu jej rekonštrukcie.

B. u k l a d á

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť všetky právne a administratívno-technické úkony spojené s ukončením nájmu bytu a poskytnutím bytovej náhrady formou finančnej náhrady špecifikovanej v časti A. tohto uznesenia za nasledovných podmienok:

- a) p. Milan Mihálik, nar. xxxxxx, trvale bytom xxxxxxxxxxxxxxxx podpíše Dohodu o skončení nájmu bytu s dohodou o urovnaní do 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote p. Milan Mihálik nepodpíše dohodu, uznesenie stráca platnosť,
- b) nájom bytu spolu s vypratáním priestoru sa v zmysle uzatvorenej dohody ukončí 31.03.2018,
- c) Bratislavský samosprávny kraj požiadá o zriadenie vinkulácie na účte v prospech p. Milana Mihálika v celkovej výške 130.000 € (slovom stotridsaťtisíc eur) bezprostredne po podpísaní uznesenia. Finančná náhrada bude vyplatená najneskôr do 21 kalendárnych dní odo dňa podpísania a predloženia Preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. V prípade, ak nebude predložený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu najneskôr do 31.03.2018, vinkulácia na účte BSK bude zrušená.

T: 31.03.2018

Dôvodová správa

Súčasný stav:

Pán Milan Mihálik spolu s rodinou v súčasnosti užíva byt v budove na Harmincovej ul. 1 v Bratislave v správe Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb. Nájomný vzťah vznikol na základe Dohody o poskytovaní ubytovania uzatvorenej dňa 23.11.1990 so Stredným odborným učilišťom potravinárskym, so sídlom Harmincova 1 v Bratislave, v zmysle ktorej mu bol pridelený služobný – pohotovostný byt, ktorého užívanie bolo podmienené vykonávaním práce na učilišti so zaradením údržbár - školník.

Po ukončení pracovného pomeru bolo vedené súdne konanie na Obvodnom súde Bratislava IV. pod sp. zn. 7C/177/93 v právnej veci žalobcu Stredné odborné učilište potravinárske so sídlom Harmincova 1 v Bratislave proti žalovaným Milan Mihálik a vtedajšia manželka Lýdia Miháliková o výpoveď z nájmu bytu. Žalobou zo dňa 05.10.1993 sa žalobca domáhal privolenia súdu k výpovedi v zmysle vtedy platného a účinného ust. § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka a povinnosti žalovaného byt vyprázdniť a odovzdať do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu. Obvodný súd Rozsudkom sp. zn. 7C/177/93-13 zo dňa 06.02.1995 návrh zamietol z dôvodu, že v konaní nemal za preukázané, že by žalobca potreboval byt pre iného nájomcu. Na základe podaného odvolania Mestský súd v Bratislave Uznesením sp. zn. 7Co/176/95-24 zo dňa 14.06.1995 rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Po doplnení dokazovania **Obvodný súd Bratislava IV. Rozsudkom sp. zn. 7C/177/93-50 zo dňa 03.04.1996 privolil k výpovedi z nájmu služobného bytu a uložil žalovanému povinnosť byt vypratať do 15 dní po zabezpečení náhradného bytu** (ďalej len „Rozhodnutie“). Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 07.05.1996 a podľa tohto rozhodnutia má p. Mihálik stále nárok na náhradný byt, a teda pokiaľ mu náhradný byt nebude ponúknutý, nemusí sa z užívaného priestoru vysťahovať s odkazom na v minulosti platný § 711 ods. 2 a neskôr § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka. P. Mihálikovi do dnešného dňa nebol náhradný byt ponúknutý, nakoľko BSK ani v súčasnosti nedisponuje takýmto primeraným náhradným bytom.

Byt na Harmincovej ul. podľa evidenčného listu zo dňa 18.03.1993 pozostával z dvoch obytných miestností o výmere 29,5 m², dvoch ďalších obytných miestností o výmere 14 m² a príslušenstva pozostávajúceho z kuchyne o výmere 8 m², predsieň o výmere 13 m² a šatníka o výmere 4 m². Podľa skutočného a aktuálneho zamerania vypracovaného k projektu a stavebnému povoleniu, pozostáva zo štyroch obytných miestností o výmere cca 13 m², 9 m², 8,4 m² a 20,2 m² a príslušenstva pozostávajúceho z kuchyne o výmere cca 7,2 m², wc s kúpeľnou o výmere cca 4,5 m² a predsieň o výmere cca 10,3 m². **Celková podlahová plocha tvorí 72,66 m² a podlahová plocha terasy 70,04 m².** Vnútorne zariadenie je v pôvodnom stave s drobnými úpravami vykonanými p. Mihálikom. Priestor v čase jeho odovzdania v roku 1990 nebol a ani do dnešného dňa nie je evidovaný na liste vlastníctva ako byt, avšak nakoľko súd rozhodoval o výpovedi z nájmu bytu a na základe Dohody o poskytovaní ubytovania sa odovzdával p. Mihálikovi služobný byt, považujeme za potrebné vychádzať z faktického stavu a užívaný priestor vnímať ako byt.

Bratislavský samosprávny kraj v rámci realizácie projektu „Rekonštrukcia a investičná podpora COVP Farského 9“ pripravuje začiatkom roka 2018 komplexnú rekonštrukciu budovy v správe Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb so súp. č. 3152 na Harmincovej ul. 1 v Bratislave, umiestnenej na pozemkoch:

- parcela reg. „C“ č. 2435/9 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/19 o výmere 1149 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parcela reg. „C“ č. 2435/35 o výmere 136 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/36 o výmere 113 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/38 o výmere 159 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nehnutelnosti zapísané na LV č. 3794 pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – Dúbravka, k.ú. Dúbravka (ďalej len „rekonštrukcia“).

Rekonštrukcia bola povolená na základe stavebného povolenia č. SU-19772/6220/2016/G-37/Hr vydaného dňa 15.12.2016 Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka ako príslušným stavebným úradom, ktoré nadobudlo právoplatnosť 12.01.2017 (ďalej len „stavebné povolenie“). **Počas trvania tejto komplexnej rekonštrukcie budovy, ktorá sa nebude dotýkať len vonkajších častí budovy, ale aj vnútorného príslušenstva, nebude byť nájomcu p. Mihálika užívania schopný aj z dôvodu odpojenia celej budovy od všetkých sietí.** Rekonštrukciou vnútorných priestorov a dispozičnými zmenami sa spoja dve funkcie výučby pekář/cukrář a mäsovýroba, ktoré budú mať svoje oddelené výrobné priestory so zázemím a skladmi v jednej budove. Na 1. NP budú situované dielne so zázemím, na 2. a 3. NP budú situované učebne, laboratória, kancelárie, na 4. NP budú ubytovacie bunky, byt školníka, telocvična, kancelárie a spoločenská miestnosť.

Stručný popis rokovaní:

Na základe vyššie uvedených skutočností prebiehali na BSK rokovania za osobnej účasti pána Mihálika za účelom vyriešenia vzniknutej situácie. Pán Mihálik s rodinou bol informovaný o potrebe rekonštrukcie objektu a rozsahu rekonštrukčných prác a nasledovných možnostiach riešenia:

1. dočasné presťahovanie do komplexne zrekonštruovaného 4-izbového bytu s väčšou podlahovou plochou v budove Strednej odbornej školy polygrafickej na Račianskej ul. 190 v Bratislave na základe písomnej dohody s garanciou návratu na Harmincovu ul. po skončení rekonštrukcie;
2. hľadanie vhodného náhradného bytu v spolupráci s Mestskou časťou Dúbravka a Karlova Ves;
3. v prípade schválenia Zastupiteľstvom BSK poskytnutie finančnej náhrady v dohodnutej výške.

Najskôr bola rodine Mihálikových **ponúknutá možnosť vyššie spomenutého dočasného presťahovania sa do bytu na Račianskej ul. s garanciou návratu do bytu na Harmincovej ul. po ukončení rekonštrukčných prác.** Predpokladaná doba dočasného presťahovania nemala presiahnuť 15 mesiacov. Rodina Mihálikových s uvedeným návrhom riešenia predbežne súhlasila na osobnom rokovaní zo dňa 03.10.2017, avšak vo svojom neskoršom vyjadrení uviedli, že ponúkaný byt je pre nich na dočasné presťahovanie nevyhovujúci z viacerých dôvodov. Za rozhodujúce považujú skutočnosti, že sa byt nachádza v bezprostrednej blízkosti frekventovaného hlavného ťahu (Račianskej ul.) a vzhľadom na veľkú vzdialenosť od bytu na Harmincovej ul. by museli ich maloleté deti meniť predškolské zariadenie spolu s celým kolektívom v krátkych časových intervaloch, čo by mohlo mať nepriaznivý dosah na ich psychický vývoj. Opakovane zdôrazňovali, že akékoľvek dočasné sťahovanie je z ich pohľadu neprijateľné a preto požiadali BSK o definitívne ukončenie nájomného vzťahu buď poskytnutím primeraného náhradného bytu alebo poskytnutím finančnej náhrady.

Bratislavský samosprávny kraj sa **obrátil so žiadosťou o súčinnosť v procese hľadania vhodného náhradného bytu na Mestskú časť Dúbravka a Karlova Ves.** Obe mestské časti v písomných odpovediach uviedli, že v súčasnosti nedisponujú žiadnymi voľnými bytmi, ani inými priestormi vhodnými na náhradné ubytovanie.

Vzhľadom na skutočnosť, že BSK v súčasnosti taktiež nedisponuje vhodným náhradným bytom, ktorý by bol veľkosťou obytnej plochy, vybavením a umiestnením primeraný bytu na Harmincovej s prihliadnutím na životné a pracovné potreby rodiny Mihálikovej, **do úvahy prichádza vysporiadanie nároku nájomcu na náhradný byt prostredníctvom dohody o finančnom vyrovnaní. Pán Mihálik na poslednom osobnom stretnutí uskutočnenom dňa 21.11.2017 súhlasil s finančným vyrovnaním vo výške 130.000 €.** Predkladaným uznesením navrhujeme finančné prostriedky v tejto výške vinkulovať na účte BSK, s tým, že v prospech p. Mihálika budú uvoľnené až po kumulatívnom splnení podmienky nadobudnutia platnosti a účinnosti Dohody o skončení nájmu bytu a dohody o urovnaní a riadnom odovzdaní bytu do užívania BSK v zmysle uzatvorenej dohody. Pokiaľ tieto podmienky nebudú splnené, zriadená vinkulácia sa zruší.

Z á v e r:

Podľa dostupných údajov zistených z internetu, najmä cenovej mapy nehnuteľností a realitných portálov sa cena inzerovaných starších bytov v pôvodnom stave v lokalite blízko Harmincovej ul. pohybuje na úrovni 1.700 – 2.100 €/m². Reálna obchodovateľná cena by sa mohla pohybovať na úrovni 1.800 - 1.900 €/m². Pri výmere bytu 73 m², by sa tak cena bytu mohla pohybovať na úrovni 132.000 - 139.000 €, pričom do tejto ceny nie je zahrnutá výmera terasy.

Právo pána Milana Mihálika na primeraný náhradný byt je v zmysle príslušných zákonných ustanovení a právoplatného Rozhodnutia nespochybniteľné. Na základe vyššie uvedených skutočností sa predložený spôsob vysporiadania bytovej otázky p. Milana Mihálika spolu s rodinou javí ako najekonomickejší a najmä najrýchlejší so zohľadnením potreby urýchleného začatia rekonštrukčných prác na budove v správe SOŠ gastronómie a hotelových služieb.

Prílohy:

- Dohoda o poskytovaní ubytovania
- Evidenčný list
- Rozsudok sp. zn. 7C/177/93-50 zo dňa 03.04.1996
- Pôdorys bytu
- LV č. 3794 pre k.ú. Dúbravka
- Mapa s lokalizáciou budovy
- Stavebné povolenie č. SU-19772/6220/2016/G-37/Hr zo dňa 15.12.2016
- Odpovede z Mestskej časti Karlova Ves a Dúbravka