**Bod č.**

**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 22. apríla 2016

**Návrh**

**na ukončenie nájmu bytu rodiny Brunovských nachádzajúceho sa v priestoroch Malokarpatského osvetového strediska v Modre**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

Ing. Igor Bendík 1. Návrh uznesenia

podpredseda 2. Dôvodová správa

Bratislavského samosprávneho kraja 3. Prílohy

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

JUDr. Mária Demčáková

referent právneho oddelenia

Bratislava

apríl 2016

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. ....... / 2016

**zo dňa 22 .4. 2016**

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

1. **s c h v a ľ u j e**

**ukončenie nájmu bytu a poskytnutie finančnej náhrady vo výške 78 000,- €** s odvolaním sa na ust. § 685 a nasl. zákona č 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tzv. „chráneného nájmu“, za účelom ukončenia nájmu a poskytnutia finančnej náhrady za nájomný byt manželom Brunovským, z dôvodu rekonštrukcie kaštiela a parku v Modre, ktorý je súčasťou Malokarpatského osvetového strediska v Modre, Horná 20, 900 01 Modra, ktorá bude financovaná

z podprogramu 3.3 – Majetok - investície, údržba.

1. **u k l a d á**

riaditeľovi Úradu BSK zabezpečiť administratívno – technické úkony súvisiace so zabezpečením bodu A a zabezpečiť prípravu a podpis Dohody o skončení nájmu bytu s dohodou o vyrovnaní,

s podmienkami:

* Bratislavským samosprávny kraj a Ladislav Brunovský s manželkou Jozefínou Brunovskou, obaja bytom Horná 215/20, 900 01 Modra, (ďalej len manželia Brunovský) podpíšu Dohodu o skončení nájmu bytu s dohodou o vyrovnaní v lehote 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote manželia Brunovský nepodpíšu Dohodu o skončení nájmu bytu s dohodou o vyrovnaní uznesenie stráca platnosť,

* ustanovenie záväzku ukončenia nájmu manželov Brunovských ku dňu 30.6.2016.
* Bratislavský samosprávny kraj uloží do notárskeho depozitu finančnú náhradu spolu vo výške 78 000,- € (slovom sedemdesiatosemtisíc eur) bezprostredne po podpise návrhu Uznesenia, ktorá skutočnosť bude podmienkou podpísania Dohody o skončení nájmu bytu s dohodou o vyrovnaní v prospech manželov

Brunovských, s podmienkou ich vydania z notárskej úschovy bankovým prevodom na bankový účet právneho zástupcu nájomcu - advokátska kancelária Lanikova Group, s.r.o., so sídlom Grosslingova 8, 811 09 Bratislava, IČO: 36 858 439, vedený vo VÚB, a.s. IBAN: SK 19 0200 0000 0024 6483 5953, najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni, kedy bude predložený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

V  prípade ak nebude predložený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu najneskôr do 10.7.2016 notár vráti finančné prostriedky na bankový účet Bratislavského samosprávneho kraja.

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Bratislavský samosprávny kraj, v rámci realizácie projektu „KULTÚRNO-KREATÍVNE OŽIVENIE TRADÍCIÍ“ INTEREG VA SK –AT/Prioritná os 1 – Ochrana prírodného a kultúrneho dedičstva a biodiverzity/ Investičná priorita 6c – Zachovanie a ochrana životného prostredia a podpora efektívneho využívania zdrojov prostredníctvom zachovania ochrany, podpory a rozvoja prírodného a kultúrneho dedičstva ( špecifický cieľ 1.1./. Zhodnocovanie prírodného a kultúrneho dedičstva) ***s predpokladom čerpania eurofondov, pripravuje realizáciu stavby „Stavebné úpravy kaštieľa a záhrady malokarpatského osvetového strediska (MOS) v Modre*** (ďalej len rekonštrukcia) povolenú Mestom Modra ako príslušným stavebným úradom I stupňa v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a predpisov, pod. č. SOÚ/5223/2006-Ma zo dňa 4.1.2007 v znení povolenia zmeny lehoty dokončenia stavby 4.1.2018.

Podľa súčasného právneho stavu, Rozhodnutím o pridelení bytu zo dňa 30.9.1986, vydaným Strednou poľnohospodárskou školou Modra, Kostolná 3, bol podľa § 25 zák.č. 41/1964 o hospodárení s bytmi pridelený p. Ladislavovi Brunovskému, bytom 900 01 Modra, Horná 20, byt, ktorý pozostáva z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva spolu o výmere 110,25 m2 a ktorý sa nachádza v budove súp. č. 215, postavenej na pozemku parc. č. 373 k. ú. Modra, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 6077. Byt v čase vydania rozhodnutia o pridelení bytu nebol a ani do dnešného dňa nie je evidovaný Okresným úradom Bratislava katastrálnym úradom ako samostatná nehnuteľnosť. Predmetná budova sa v súčasnosti nachádza v priestoroch Malokarpatského osvetového strediska v Modre, Horná 20, 900 01 Modra. Malokarpatské osvetové stredisko v Modre je zariadením v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja, ktorý je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, ktorú zveril do správy, v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, v znení neskorších predpisov, Malokarpatskému osvetovému stredisku v Modre

*V súlade s ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, sa tento právny vzťah považuje za tzv.* ***chránený nájom***. Bratislavský samosprávny kraj plánuje realizáciu horeuvedenej rekonštrukcie (s predpokladom čerpania eurofondov ) s predpokladaným termínom začatia stavebných 1.7.2016. V nadväznosti na uvedené a v  zmysle § 711 ods.1 písm.e) zákona č. 40/1964 Zb. Občianského zákonníka v znení neskorších predpisov, je zákonný výpovedný dôvod k ukončeniu uvedeného nájmu. Bratislavský samosprávny kraj v zmysle zákonnej povinnosti poskytnutia bytovej náhrady navrhuje Zastupiteľstvu BSK ukončenie nájmu dohodou a vyporiadaním nároku nájomcu na náhradný byt prostredníctvom finančného vyrovnania. Predpokladom tohto riešenia je uloženie celej výšky finančnej náhrady do notárskej úschovy o ktorej skutočnosti sa spíše notárska zápisnica, ktorá bude tvoriť prílohou Dohody o skončení nájmu bytu s dohodou o vyrovnaní. Pokiaľ nedôjde k vyprataniu bytu a jeho protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu bytu t.j. po jeho úplnom vyprataní, notár vráti finančné prostriedky na účet Bratislavského samosprávneho kraja.

Podľa vyjadrenia právnej zástupkyne p. Brunovského si pán Brunovský v priebehu minulého týždňa intezívne hľadal byt, ktorý by zodpovedal nie len ich ale aj naším požiadavkám, t.j. aby bol t. č. voľný a spôsobilý užívania a aby bolo možné ho užívať ešte pred zaplatením kúpnej ceny budúcemu predávajúcemu, keďže tieto budú uvoľnené z notárskej úschovy až po predložení protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. Jediný byt, ktorý spĺňa uvedené požiadavky je byt vo vlastníctve súkromnej osoby. Ide o 3 izb. byt , t. č. voľný a spôsobilý užívania, pričom po tel. komunikácii s majiteľom, by tento pristúpil k uzatvoreniu dohody ohľadom užívania bytu klientmi ešte pred vyplatením kúpnej ceny. Kúpna cena bytu je 78 000,- €.

Záver:

Právo rodiny Brunovských je v zmysle cit. zákonných ustanovení nespochybniteľné. Preskúmaním zákonných možností a ich  porovnaním s možnosťami ponuky trhu s bytmi je možné riešenie bytovej otázky rodiny Brunovských spôsobom:

1. prerokovanie návrhu v zastupiteľstve BSK na finančné vyrovnanie a ukončenie nájmu tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia tohto materiálu, následné uzatvorenie Dohody o skončení nájmu bytu a dohody o vyrovnaní.
2. prerokovanie návrhu v zastupiteľstve BSK na schválenie zakúpenia bytu v prospech BSK, následné uzatvorenie Dohody o skončení nájmu a budúcej dohody o vyrovnaní s rodinou Brunovských, následné zakúpenie bytu do vlastníctva BSK od predávajúceho– realitnú kanceláriu, následné vykonanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, následne opätovné prerokovanie v zastupiteľstve BSK návrhu schválenia prevodu vlastníctva bytu na rodinu Brunovských v  zastupiteľstve BSK, následná zmluva o prevode vlastníctva k bytu a ukončenia nájmu, vykonanie vkladu do katastra nehnuteľností
3. poskytnutie bytovej náhrady z vlastných zdrojov, ktorá možnosť po preverení - BSK nevlastní zodpovedajúci primeraný byt, ktorý môže ponúknuť rodine Brunovských na trvalé bývanie.

Zároveň k veci uvádzame - prieskumom trhu bytov v meste Modra prostredníctvom realitných kancelárií bolo zistené:

priemerná cena dvojizbových bytov v Meste Modra je na úrovni 68 266,- €

priemerná cena trojizbových bytov v Meste Modra je na úrovni 93 250,- €

(i novostavby)

priemerná cena trojizbových bytov v Meste Modra je na úrovni 84 244,- €

(nie novostavby).

Pre porovnanie uvádzame - byt, ktorý v súčasnosti rodina Brunovských obýva pozostáva z 3 izieb t.j. 81,01m2, kuchyne predsiene, komory ( tzv.vedľajšie miestnosti) o výmere 29,24 m2, spolu **110,25 m2**. Byty v primeranej rozlohe sa v ponuke predaja bytov v Modre nenachádzajú a rozloha ponuky uvedených bytov sa pohybuje od 50 - do 88 m2 v jednom prípade 100 m2. V prípade, že rodina Brunovských bude trvať na primeranej náhrade, môže požadovať zakúpenie dvoch bytov.

V nadväznosti na všetky uvedené skutočnosti sa predložený spôsob vysporiadania bytovej otázky rodiny Brunovských javí ako najekonomickejší a najrýchlejší, ktoré hľadiská obe sú vzhľadom na eminentný záujem urýchleného začatia stavebných prác dôležité.