

# **Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## **PRACOVNÝ NÁVRH**

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

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Mandátová komisia  
Komisia na ochranu verejného záujmu  
Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania  
Komisia školstva, mládeže a športu  
Komisia kultúry  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania  
Dotačná komisia

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

JUDr. Lucia Lefflerová, PhD.  
referent právneho oddelenia

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. 25.09.1959, trvale bytom Harmincova 1, 841 01 Bratislava, **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 finančnej náhrady špecifikovanej v časti A. tohto uznesenia za nasledovných podmienok:

- a) p. Milan Mihálik, nar. 25.09.1959, trvale bytom Harmincova 1, 841 01 Bratislava 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 m<sup>2</sup>, dvoch ďalších obytných miestností o výmere 14 m<sup>2</sup> a príslušenstva pozostávajúceho z kuchyne o výmere 8 m<sup>2</sup>, predsieni o výmere 13 m<sup>2</sup> a šatníka o výmere 4 m<sup>2</sup>. Podľa skutočného a aktuálneho zamerania vypracovaného k projektu a stavebnému povoleniu, pozostáva zo štyroch obytných miestností o výmere cca 13 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, 8,4 m<sup>2</sup> a 20,2 m<sup>2</sup> a príslušenstva pozostávajúceho z kuchyne o výmere cca 7,2 m<sup>2</sup>, wc s kúpeľnou o výmere cca 4,5 m<sup>2</sup> a predsieni o výmere cca 10,3 m<sup>2</sup>. **Celková podlahová plocha tvorí 72,66 m<sup>2</sup> a podlahová plocha terasy 70,04 m<sup>2</sup>.** 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/19 o výmere 1149 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/35 o výmere 136 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/36 o výmere 113 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela reg. „C“ č. 2435/38 o výmere 159 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nehnutelnosti zapísané na LV č. 3794 pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – Dubravka, 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 pekár/cukrár 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, telocvičňa, 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 zo stránky [www.byvajvba.sk](http://www.byvajvba.sk) by sa cena starších bytov v pôvodnom stave v lokalite blízko Harmincovej ul. mohla pohybovať na úrovni 1.900 €/m<sup>2</sup>. Pri výmere bytu 73 m<sup>2</sup>, by sa tak cena bytu mohla pohybovať na úrovni 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