

Pre Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici

K bodu: Zámer na predaj nebytových priestorov bytového domu Križovatka 913/9, Banská Štiavnica

Predkladá:	Mgr. Nadežda Babiaková Primátorka mesta Banská Štiavnica
Spracoval:	Mgr. Nadežda Babiaková Primátorka mesta
Materiál obsahuje:	1. Návrh na uznesenie 2. Dôvodová správa

Banská Štiavnica, 10. 6. 2025

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici podľa zákona SNR č. 369/1991 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb., o majetku obcí v znení neskorších predpisov a so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Štiavnica, ako i Dodatku č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mesta, zverejnené na: <https://www.banskastiavnica.sk/obcan/samosprava/zasady-hospodarenia/>

A. S c h v a ľ u j e

- a.) Prebytočnosť majetku mesta Banská Štiavnica v zmysle čl. 2 bodu 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta, ktorým mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov nepoužíva na plnenie svojich úloh. Prebytočnosť uvedeného majetku je trvalá.
- b.) Prebytočný majetok je vedený v KN Okresného úradu v Banskej Štiavnici, odbore katastrálnom na LV č. 1 (pod B11) pre okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú Banská Štiavnica, v prospech Banská Štiavnica v celosti ako:

Nebytový priestor vo výmere 35,87 m², ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu č. súp. 913/9 Križovatka, Banská Štiavnica, ktorý je postavený na pozemku parcelné č. CKN 4147 vo výmere 227 m², zastavaná plocha a nádvorie.

1. Zámer na prevod majetku mesta Banská Štiavnica, a to :

- a.) Nebytový priestor vo výmere 35,87 m², ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu č. súp. 913/9 Križovatka, Banská Štiavnica, ktorý je postavený na pozemku parcelné č. CKN 4147 vo výmere 227 m², zastavaná plocha a nádvorie.
Nehnutelnosti sú vedené v KN Okresného úradu v Banskej Štiavnici, odbore katastrálnom na LV č. 1 (pod B11) pre okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú Banská Štiavnica, v prospech Banská Štiavnica v celosti.

2. **Spôsob prevodu** majetku uvedeného v bode A. tohto uznesenia a to podľa § 9a odst. 15 písm. f.) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako **prípád hodný osobitného zreteľa** nemožno objektívne predpokladať, aby majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tie, na ktoré sa má majetok mesta podľa schváleného zámeru previesť a ktoré majú k uvedenému podielu predkupné právo.
3. **Dôvody navrhovaného prevodu** spôsobom uvedeným v § 9a odst. 15, písm. f), Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sú tieto:
- a.) Pri prevode bytov a spoločných priestorov, ktoré boli uskutočňované podľa Zákona č. 182/93 Zb. o predaji bytov v znení neskorších predpisov, bolo prijaté dňa 30.11.1995 Uznesenie MsZ č. 127/95, ktorým schválilo Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Štiavnica č. 9/1995 o stanovení ceny bytu a spôsobe bezúročného splácania ceny bytu.
 - b.) V kúpnych zmluvách vypracovaných na prevod bytov bytového domu č. súp. 913/9 bol špecifikovaný predmet kúpnej zmluvy. V čl. 3 bod 3 sú vedené ako predmet prevodu aj obchodné priestory, ktoré však zostali zapísané aj na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica.
 - c.) Po úhrade kúpnych cien nasledovalo správne konanie na vtedajšom Okresnom úrade v Banskej Štiavnici, ktoré nebolo prerušené, účastníci neboli vyzvaní k doloženiu dokladov. Vlastníci bytov nemali preto dôvod spochybňovať zápis prevodu vlastníctva, ktoré vyplývalo z kúpnej zmluvy. Až s výrazným časovým odstupom cca 30 rokov, bol zistený nesúlad faktického stavu so stavom právnym a preto vlastníci bytov žiadajú o majetkové usporiadanie nebytových priestorov za cenu platnú v čase prevodu kúpnych zmlúv.
 - d.) Uvedeným návrhom majú snahu o majetkové usporiadanie vzniknutého duplicitného vlastníctva, ktoré nezapríčinili, a to mimosúdnu cestou z dôvodu, že v danom vchode žije 24 rodín, z ktorých mnohí majú vyšší vek alebo rôzny iný dôvod na prevod nehnuteľnosti a z týchto dôvodov chcú čo najskôr uvedený vzťah usporiadať.
 - e.) Okrem dvoch vlastníkov bytov, ktorí sú zamestnancami mesta Banská Štiavnica, ostatní kupujúci nie sú fyzickými osobami podľa § 9a odst. 13 Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zamestnancami boli rovnako v čase uzatvárania kúpnych zmlúv na prevod bytov a spoločných priestorov. Nárok na prevod bytov bol garantovaný zákonom za splnenia tam ustanovených podmienok, bez ohľadu nato, kde kupujúci bol zamestnaný, preto prevod je možný.

Zámer na prevod pozemku obec zverejní najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu v MsZ na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Prijatie uznesenia o prevode nehnuteľnosti podľa § 9a, ods. 15, písm. f) zákona 138/1991 Zb., o majetku obcí v platnom znení schvaľuje MsZ **3/5 väčšinou všetkých poslancov**.

Dôvodová správa

Mestu Banská Štiavnica bola v roku 2024 zaslaná žiadosť o majetkové usporiadanie nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome č. súp. 913/9, na ulici Križovatka, 969 01 v Banskej Štiavnici, ktorý je vedený v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Banská Štiavnica ako nebytový priestor č. 25 vo výmere 35,87 m², ktorý sa nachádza v bytovom dome súp. č. 913/9. Bytový dom je postavený na pozemku parcelné č. CKN 4147, v celkovej výmere 227 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 1/1. Nehnuteľnosť je vedená na v KN na LV č. 1 pre okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica a k. ú. Banská Štiavnica.

Pôvodne podaná žiadosť bola upresnená o spôsob majetkového usporiadania nebytových priestorov, t. j. prevodu nebytových priestorov formou kúpnej zmluvy do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov.

Skutočnosti, na ktoré je v žiadosti poukazované, boli preverené a zistené bolo:

- MsZ v Banskej Štiavnici dňa 30.11.1995 prijalo Uznesenie č. 127/1995, ktorým schválilo Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Štiavnica č. 9/1995 o stanovení ceny bytu a spôsobe bezúročného splácania ceny bytu. Prevod bytov v bytových domoch v Meste Banská Štiavnica sa uskutočňoval podľa zákona č. 182/93 Zb. v znení neskorších predpisov. Uvedené VZN č. 9/95 schválilo súčasne aj kúpnu cenu prevodu bytov, spoločných častí a zariadení bytov. V súlade so zákonom č. 182/1993 ako i podľa schváleného VZN č. 9/95 bol uskutočnený prepočet kúpnej ceny jednotlivých bytov v bytových domoch. Vypracované boli kúpne zmluvy, ktoré boli následne podpísané a uhradené kúpne ceny. Po úhrade kúpnej ceny nasledovalo správne konanie na vtedajšom Okresnom úrade Banská Štiavnica, odbore katastrálnom, ktoré nebolo prerušené, účastníci neboli vyzvaní ku zmene, oprave jednotlivých ustanovení kúpnej zmluvy, ani k doplneniu predložených podkladov do KN. Po ukončení vkladového konania boli účastníkom zaslané výpisy z listu vlastníctva v podieloch, ktoré boli vyznačené aj v kúpnych zmluvách. Vlastníci bytov preto nemali dôvod uvažovať o skutočnostiach, že v bytovom dome časť podielu spoločných priestorov nebola prevedená v ich prospech.
- Údržbu nebytových priestorov vykonávajú vlastníci bytov v presvedčení, nerušene a v dobrej viere, že sa starajú o svoje vlastníctvo. Až v roku 2024 s odstupom času cca 30 rokov od uzatvorenia kúpnych zmlúv zistili, že spoločné priestory, pôvodne kočikáreň sú zapísané aj na LV č. 1 v prospech Mesta Banská Štiavnica. V upresnení žiadosti vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov, konanej dňa 13.3.2025 prijali uznesenie, ktoré tvorí súčasť zápisnice zo zasadania vlastníkov bytov, v ktorom sa rozhodli majetkovo usporiadať nebytové priestory prevodom, a to formou kúpnej zmluvy. Pre túto formu sa vlastníci bytov rozhodli z dôvodu urýchleneho majetkového usporiadania nebytových priestorov, ktoré by bolo v porovnaní s podaním žaloby o majetkové usporiadanie nehnuteľnosti na príslušnom súde rýchlejšie. V danom vchode žije 24 rodín, z ktorých mnohí majú vyšší vek alebo rôzny iný dôvod na prevod nehnuteľnosti a z týchto dôvodov chcú čo najskôr uvedený vzťah urovnať.

Navrhujú urovanie formou prevodu za kúpnu cenu, ktorá bola platná v čase prevodu vlastníctva bytov.

- Situácia, ktorá vznikla a jej dôsledkom je zmiešané vlastníctvo v bytovom dome, vo vchode 9 (24 vlastníkov + Mesto Banská Štiavnica) nie je zavinená konaním vlastníkov bytov a spoločných priestorov. Povinnosti z uzatvorenej kúpnej zmluvy boli kupujúcimi splnené, úhrada kúpnej ceny prevedená na účet aj za priestory kočikáreň – obchodné priestory. Naopak dôsledky tohto stavu poškodzujú vlastníkov bytov duplicitnou platbou kúpnej ceny. Zmena priestorov, ktoré boli pôvodne označené ako kočikáreň, teda spoločné priestory, na nebytové

priestory vznikla vydaním rozhodnutia OŽP – 162/1996 - Gö zo dňa 23.4.1996 o zmene užívania stavby na obchodné priestory.

- Všetky dôvody uvedené v správe sú zdokladované v archívnych materiáloch a sú dostupné k nahliadnutiu.
- Okrem dvoch vlastníkov bytov, ktorí sú zamestnancami mesta Banská Štiavnica, ostatní kupujúci nie sú fyzickými osobami podľa § 9a odst. 13 Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zamestnancami boli rovnako v čase uzatvárania kúpnych zmlúv na prevod bytov a spoločných priestorov. Nárok na prevod bytov bol garantovaný zákonom za splnenia tam ustanovených podmienok, bez ohľadu nato, kde kupujúci bol zamestnaný, preto prevod je možný.
- Žiadosť vlastníkov bytov na majetkové usporiadanie je opodstatnená, preto odporúčame vyhovieť ich predajom vlastníkom bytov za kúpnu cenu platnú v čase uzatvárania kúpnych zmlúv.

Kúpna cena orientačne bola v čase prevodu bytov na nebytové priestory na uvedený podiel v čiastke cca 2 000,- €.

Súčasná cena rovnako aj výpočet pôvodnej ceny, budú ustálené vypracovaním znaleckého posudku.

Od doby prevodu bytov spoločných častí a zariadení bytového domu boli prijaté viaceré novely Zákona o majetku miest a obcí, ako i Katastrálneho zákona, preto pre úspešné zabezpečenie správneho konania – vkladu o povolení vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, je súčasťou návrhu na prijatie uznesenia, schválenie prebytočnosti uvedeného nebytového priestoru.

Všeobecne záväzné nariadenie

Mesta

Banská Štiavnica

č. 9 / 1995

o stanovení ceny bytu a spôsobu bezúročného splácania ceny bytu.

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici sa na základe § 31 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z.z. zo dňa 23. júna 1995 a § -u 11 odst. 3 písm. q/ zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov, uzneslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Článok 1

Stanovenie ceny bytu.

1. Týmto nariadením sa stanovuje na území Mesta Banská Štiavnica maximálna cena bytu, ktorý sa prevádza z zmyslu zák. č. 182/93 Zb. v znení neskorších úprav a doplnkov z vlastníctva mesta na doterajšieho obyvateľa (ďalej len "cena bytu"), vo výške 202,-Sk za m² plochy bytu v prípade ak:

- a/ užívateľ požiada o prevod bytu do 28. februára 1996
- b/ kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy uhradí kúpnu cenu v hotovosti (za úhradu v hotovosti sa považuje aj úhrada formou dlhopisu v zmysle zákona 190/1995 Z.z.)
V odôvodnených prípadoch môže primátor mesta na základe žiadosti doterajšieho nájomcu udeliť výnimku.

2. V iných prípadoch, ako sú uvedené v bode 1. sa kúpna cena stanoví v zmysle §-u 18 odst. 1 zákona o vlastníctve bytov, s výnimkou bytov v obytných domoch na ul. J.E. Mella č. 17 a 18, kde kúpna cena bytov bola stanovená uznesením MsZ v Banskej Štiavnici zo dňa 30. júna 1994 č. 81/1994 vo výške 69,69 Sk/m².

Článok 2

Spôsob bezúročného splácania bytu.

1. Ak kupujúci neuhradí celú kúpnu cenu bytu pri podpise kúpnej zmluvy v hotovosti, musí uhradiť v hotovosti najmenej 15 % z ceny bytu a zostatok uhradí v pravidelných mesačných bezúročných splátkach do 5 rokov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy. Výška mesačných splátok bude vyčíslená v kúpnej zmluve.

2. V prípade, že kupujúci bude kúpnu cenu uhrádzať bezúročnými mesačnými splátkami zriadi mesto k bytu záložné právo. Zriadenie záložného práva slúži ako zabezpečenie pohľadávky a v prípade, že kupujúci nebude dohodnuté splátky uhrádzať včas a v dohodnutej výške, môže mesto požiadať súd o nariadenie exekúcie.
3. Mesto môže kupujúcemu vyrúbiť poplatok z omeškania 200,- Sk za každý začatý omeškaný mesiac splátky.
4. Splátky sa uhrádzajú na samostatný účet mesta. Prostriedky na tomto účte tvoria fond rozvoja bývania mesta. O použití prostriedkov z fondu rozvoja bývania rozhoduje MsZ.
5. Evidenciu splátok, kontrolu úhrad a vymáhanie pohľadávok v súvislosti s prevodom bytov vykonáva ekonomické oddelenie v spolupráci s právnym oddelením Mestského úradu.

Článok 3

1. Toto nariadenie sa týka všetkých bytov vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 127/1995 zo dňa 14.12.1995 a nadobúda účinnosť 15 dňom po vyvesení na úradnej tabuli, t.j. dňa: 20.1.1996. Zároveň sa týmto nariadením ruší uznesenie MsZ Banská Štiavnica č. 75/1995 zo dňa 21.6.1995 v celom rozsahu.

Ing. M. Lichner, CSc.
primátor mesta



Dodatok č. 1

k všeobecne záväznému nariadeniu Mesta

Banská Štiavnica

č. 9 / 1995

o stanovení ceny bytu a spôsobe bezúročného
splácania ceny bytu.

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici sa na základe § 31 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z.z. zo dňa 23. júna 1995 a § -u 11 odst. 3 písm. g/ zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov, uznieslo na tomto dodatku k všeobecne záväznému nariadeniu:

1. VZN Mesta Banská Štiavnica č. 9/1995 sa v článku 1 dopĺňa o bod 3:
" 3. Pri úhrade časti ceny bytu dlhopismi FNM SR, Mesto Banská Štiavnica za 1 byt prijíma maximálne dva dlhopisy v hodnote minimálnej ceny, určenej vyhláškou Ministerstva financií SR, platnou ku dňu podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu."
2. Ostatné ustanovenia VZN Mesta Banská Štiavnica č. 9/95 o stanovení ceny bytu a spôsobe bezúročného splácania ceny bytu, sa týmto dodatkom nemenia.
3. Tento dodatok k všeobecne záväznému nariadeniu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 78/1996 zo dňa 26.9.1996 a nadobúda účinnosť 15 dňom po vyvesení na úradnej tabuli, t.j. dňa: 20.10.1996.

Ing. M. Lichner, CSc.
primátor mesta



Vklad povolený dňa **15. 05. 1998**
Týmto dňom rozhodnutie nadobúda
právoplatnosť.

V...

K ú p n a z m l u v a č. 302/1997

o prevode vlastníctva bytu uzavretá podľa § 5 ods. 1 zákona
Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve
bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z.z.

Predávajúci: Mesto Banská Štiavnica
zastúpené: Ing. Mariánom Lichnerom, CSc.
primátorom mesta
bankové spojenie: PKB Banská Štiavnica
č.ú.: 1401299001/5600 IČO: 320501

a

Kupujúci:

bytom: Banská Štiavnica, Križovatka 9

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy za
nasledovných podmienok:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

- (1) Predmetom tejto zmluvy je prevod:
- a) vlastníctva k bytu / na poschodí bytového domu č.
súpisné 913 na ul. Križovatka č. 9 v Banskej Štiavnici.
 - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach
a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve,
uvedených v čl.III vo veľkosti 6426
149087.

Podlahová plocha prevádzaného bytu je 64.26 m²,
celková podlahová plocha domu je 1490.87 m².

- c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 4147
o výmere 227 m², druh pozemku zastavaná plocha, k.ú.
Banská Štiavnica, na ktorom je dom postavený.

- (2) Predávajúci je vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti.
Nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 sú zapísané na liste
vlastníctva č. 1 pre Mesto Banská Štiavnica, katastrálne
územie Banská Štiavnica na Okresnom úrade, odbore
katastrálnom v Banskej Štiavnici.
- (3) Uvedené nehnuteľnosti predávajúci predáva kupujúcemu do
výlučného vlastníctva.

**ČLÁNOK II.
POPIS A POLOHA BYTU**

- (1) Prevádzaný byt č.) sa nachádza na posch.bytového domu čís.súpisné 913 na ul.Križovatka č. 9 v Banskej Štiavnici a pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorých výmera je:

1. izba	o ploche 20.44 m ²
2. izba	o ploche 16.40 m ²
kuch. a jed. kút	o ploche 12.02 m ²
hygienický kút	o ploche 4.13 m ²
šatňa	o ploche 2.09 m ²
predsieň	o ploche 6.48 m ²
pivnica C	o ploche 2.70 m ²

výmera spolu	64.26 m ²

Pivnica sa nachádza v suteréne domu.

- (2) Súčasťou bytu je jeho všetka vnútorná inštalácia a to: vodovodné, kanalizačné, plynové, teplotné, telefónne, elektroinštalácie bytové prípojky, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, zvonček.
- (3) Celková výmera podlahovej plochy bytu je: 64.26 m², z toho vykurovaná plocha: 48.86 m².
- (4) Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými poistkami príslušnými k prevádzkanému bytu.

**ČLÁNOK III.
URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ
A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU**

- (1) S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- (2) Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.
- (3) Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, sklady, inštalčné jadro, obchodné miestnosti, satelit, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, plynové a telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.