

Dôvodová správa

Kúpa bytov v Strážskom do vlastníctva Košického samosprávneho kraja

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja na svojom 7. zasadnutí konanom dňa 13. októbra 2014 v Košiciach, uznesením č. 138/2014 vzalo na vedomie informáciu o deinštitucionalizácii sociálnych služieb poskytovaných v zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja LIDWINA – Domov sociálnych služieb, so sídlom Mládeže 3, Strážske. Na svojom 12. zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 24. augusta 2015, zastupiteľstvo uznesením č.246/2015 schválilo úpravu rozpočtu – použitie kapitálových výdavkov vo výške 47 150 € na zakúpenie dvoch bytov pre klientov zariadenia LIDWINA-DSS, Strážske.

Pri výbere nehnuteľností bol vykonaný **prieskum trhu**. Tento bol zameraný na staršie rodinné domy a trojizbové, štvorizbové byty. Rodinné domy, ktoré sú na predaj však presahovali sumu 50 tis. € a navyše si vyžadovali ďalšie finančné prostriedky na rekonštrukciu. Štvorizbové byty toho času neboli v ponuke. Pri výbere nehnuteľností sa vychádzalo z ustanovení zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách, kde je podmienkou bývanie v jednej bytovej jednotke pre max. 6 klientov. Súlad so zákonom je možné dosiahnuť kúpou dvoch dvojizbových bytov. Ceny nehnuteľností podľa realizovaného prieskumu trhu v meste Strážske v bytových domoch sa pohybujú :

- pre 2 izbové byty: 20 - 25 tis. € (v závislosti od rekonštrukcie, stavu bytu a lokality),
- pre 3 izbové byty: 28 - 32 tis. € (čiastočná rekonštrukcia).

Podmienkou kúpy nehnuteľností bolo:

- bývanie situované v komunite s ľahkou dostupnosťou k službám, nie na periférii mesta,
- žiadne výhrady vlastníkov, resp. nájomníkov bytového domu voči bývaniu klientov zariadenia sociálnych služieb,
- ekonomicky najvýhodnejšie riešenie - možnosť spojiť dva susediace dvojizbové byty, ktorých prestavbou spoločnej chodby v bytoch vznikne otvorený priestor na kuchyňu a obývaciu izbu,
- primeraná cena,
- možnosť participácie pri rekonštrukcii bytov, uplatnenie princípov univerzálneho dizajnu a výber materiálov.

Vyššie uvedené podmienky **spĺňajú** nehnuteľnosti v bytovom dome Chemik, ktorý je situovaný v strede mesta, kde sú zastúpené všetky služby - potraviny, textil, zmiešaný tovar, služby kaderníčka, pošta, centrum voľného času, kultúrny dom, reštaurácie a pod. Tieto služby klienti využívajú už dnes. Predmetné byty majú najvýhodnejšiu polohu, v okolí sú dostupné služby pre klientov, možnosti využitia voľného času i realizácie aktivít. Nachádzajú sa necelý 1 km od zariadenia sociálnych služieb LIDWINA- DSS. Cesta a chodníky od bytového domu nevedú popri hlavnej ceste, kde je najväčšie riziko pri premiestňovaní klientov.

Vlastníkom dvoch dvojizbových bytov v polyfunkčnom bytovom dome Chemik je spol. L.H.K., s.r.o. so sídlom na Kukučínovej 7, Košice, zastúpená konateľom Mariánom Šperlingom, bytom Aténska 19, Košice (ďalej len „vlastník“). Vlastník súhlasí s predajom dvoch dvojizbových bytov nachádzajúcich sa na 8 . poschodí, a to byt č. 38 a byt č. 39, zapísaných na LV č. 2545, kat. územie Strážske, v bytovom dome súp. č. 252 na pozemku

parc. č. 524 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ako aj pozemku registra C KN parc. č. 524 o výmere 665 m² vedeného ako zastavaná plocha a nádvorie, každý z bytov vo veľkosti 103/10000. Na predmetných nehnuteľnostiach neviazu žiadne ťarchy okrem záložného práva v zmysle ust. § 15 zák. č. 182/1993 Z.z v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vlastník určil ceny nezrekonštruovaných, čiastočne zrekonštruovaných bytov a úplne zrekonštruovaných bytov. Cena dvojizbového bytu bez rekonštrukcie je určená na 13-15 tis. €, čiastočne zrekonštruovaný (kúrenie, plastové okná, nové rozvody vody, kanalizácie, PVC podlahy) – v cene od 15-18 tis. €. Cena **za úplne zrekonštruovaný** byt podľa požiadaviek kupujúceho (nový rozvod kúrenia, plastové okná, opravené balkóny, nové rozvody vody, úprava kúpeľne podľa vlastného výberu obkladov, dlažieb, sanitárnej techniky, samostatné WC, podlahy v izbách, priestorová úprava- búranie priečok, TV rozvod, WIFI, kuchynská linka bez spotrebičov, bezpečnostné vchodové dvere...) je stanovená na maximálne 25 tis. €. V kúpnej zmluve sa presne uvedú požiadavky na charakter, rozsah rekonštrukcie a použité materiály.

Vlastník súhlasí s predajom dvoch 2 izbových bytov, ktoré budú spojené a vytvorí sa jeden hlavný vchod. Vlastník zrekonštruuje byty na základe požiadaviek dohodnutých v rámci kúpnej zmluvy, pričom cena nesmie presiahnuť 47 150 €. Celkovou rekonštrukciou vznikne byt s rozlohou takmer 100 m². Izby pre klientov majú viac ako 16 m², čím dôjde k splneniu požiadavky na obytný priestor, a to minimálne 8 m² na klienta. Spoločné priestory - kuchyňa, uskutočnená prestavba z chodby a otvorený priestor spoločnej obývacej izby, 2 x WC a 1 kúpeľňa. Každá izba má samostatnú loggiu.

Kúpa vyššie uvedených bytov **podlieha** schváleniu Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 14 ods. 2 písm. k) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, v zmysle ktorého cit.: „Zastupiteľstvo pri nakladaní s majetkom a s majetkom tretích osôb schvaľuje najmä odplatné zmluvné nadobúdanie nehnuteľnej veci vo vlastníctve tretej osoby do vlastníctva KSK, ktorej kúpna cena je vyššia ako 5000 eur, okrem prípadov nadobúdania nehnuteľnej veci – pozemku pod verejnoprospešnými stavbami, napríklad pozemné komunikácie.“

Košice 17.09.2015

Spracovala: JUDr. PhDr. Martina Netolická, Odbor sociálnych vecí a zdravotníctva