

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 30.06.2022

Návrh

nájom pozemkov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, týkajúci sa pozemkov v k. ú. Stupava, pozemok, parcela reg. „C“ KN č. 740/24 a č. 740/27, žiadateľovi p. Miroslavovi Belešovi s manželkou

Predkladateľ:

Ing. Mgr. Zuzana Baligová, v.r.
prednosta

Zodpovedný:

JUDr. Ľubica Hofmannová, LL.M., v.r.
vedúca oddelenia majetkovo-právneho
a legislatívneho

Spracovateľ:

Renata Mištinová, v.r.
referent oddelenia majetkovo-právneho
a legislatívneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť – p. Miroslav Beleš s manželkou
4. Snímku z katastrálnej mapy
5. List vlastníctva
6. Geometrický plán č. 83/2020
7. Znalecký posudok č. 7/2022
8. Potvrdenie
9. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

Alternatíva 1

schvaľuje

nájom pozemku, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa § 9a ods. 9, písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom pozemku, parcela registra „C“ KN č. 740/24, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 265 m² a nájom pozemku, parcela registra „C“ KN č. 740/27, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 96 m² ktoré sú zapísané na LV č. 2783, vo vlastníctve mesta Stupava, vedené Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre okres Malacky, obec Stupava, k. ú. Stupava, na dobu určitú 10 rokov, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za cenu nájmu 8,00 EUR/m² ročne pre budúcich nájomcov p. Miroslava Beleša s manželkou, z dôvodu, že stavba so súpisným číslom 1987 – Reštaurácia a stavba so súpisným číslom 396 – Rodinný dom, sú postavené na pozemkoch vo vlastníctve mesta Stupava.

S podmienkami:

1. Nájomná zmluva bude budúcim nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, že nájomná zmluva nebude budúcim nájomcom v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomné bude uhradené do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

Alternatíva 2 (odporúčanie poslanca Mestskej rady zo dňa 20.06.2022)

schvaľuje

nájom pozemku, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa § 9a ods. 9, písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom pozemku, parcela registra „C“ KN č. 740/24, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 265 m² a nájom pozemku, parcela registra „C“ KN č. 740/27, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 96 m² ktoré sú zapísané na LV č. 2783, vo vlastníctve mesta Stupava, vedené Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre okres Malacky, obec Stupava, k. ú. Stupava, na dobu určitú 10 rokov, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za cenu nájmu 8,00 EUR/m² ročne pre budúcich nájomcov p. Miroslava Beleša s manželkou, z dôvodu, že stavba so súpisným číslom 1987 – Reštaurácia a stavba so súpisným číslom 396 – Rodinný dom, sú postavené na pozemkoch vo vlastníctve mesta Stupava.

S podmienkami:

1. Nájomná zmluva bude budúcim nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, že nájomná zmluva nebude budúcim nájomcom v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomné bude uhradené do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

3. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že Predmetom nájomnej zmluvy nie je iné právo k predmetu nájmu v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Dôvodová správa

PREDMET:

Nájom pozemkov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, týkajúci sa pozemkov v k. ú. Stupava.

ŽIADATEĽ:

Miroslav Beleš s manželkou.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	
C-KN 740/24	zastavaná plocha a nádvorie	265 m ²	265 m ²
C-KN 740/27	zastavaná plocha a nádvorie	96 m ²	96 m ²

- vo vlastníctve mesta Stupava – pozemok, stavby vo vlastníctve p. Miroslava Beleša s manželkou
- zapísané na LV č. 2783, 3196.

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet žiadosti:

Žiadosť o nájom pozemkov.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ p. Miroslav Beleš s manželkou podali na Mestský úrad Stupava dňa 11.04.2022 žiadosť o nájom pozemkov zastavaných stavbami vo vlastníctve žiadateľov vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Žiadateľ predmetné pozemky v súčasnosti užíva a teda má záujem usporiadať si vlastnícke vzťahy k pozemkom. Stavbu - Reštauráciu súpisné číslo 1987 na pozemku, parcela C-KN č.740/24 nadobudli žiadatelia kúpnu zmluvou v roku 1994 a stavbu - rodinný dom so súpisným číslom 396 nadobudli žiadatelia kúpnu zmluvou v roku 2011.

Žiadateľ p. Miroslav Beleš s manželkou podali už na Mestský úrad Stupava dňa 28.01.2022 žiadosť o odkúpenie pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Komisia majetková a legislatívno-právna a mestská rada neodporučili odpredaj pozemkov pod stavbou a Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 17.03.2022 taktiež neschválilo odpredaj pozemkov pod stavbou.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú a to 10 rokov, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

8,00 EUR/m² ročne a úhrady nájomného za dva roky späťne za užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta Stupava pod stavbou vo vlastníctve žiadateľov.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:

Odporúča MsZ schváliť nájom pozemkov ako pôvodný Návrh uznesenia predkladaný do MsR a úhradu nájomného za dva roky späťne za užívanie pozemkov.

ÚPI:

Oddelenie územného rozvoja a životného prostredia – V zmysle Územného plánu sídelného útvaru Stupava, ktorý bol prijatý na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 20.4.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetná parcela súčasťou funkčnej plochy:

Parc. reg. C-KN 740/24, C-KN 740/27 k. ú. Stupava

F3 – Občianska vybavenosť

Hlavné funkčné využitie: Ucelená časť územia, zastavaná prevažne objektami vybavenosti komerčného charakteru, ktorú ovplyvňuje trhové prostredie. Ide o zariadenia maloobchodu, služieb, verejného stravovania, prechodného ubytovania, špecifické zariadenia športu – kryté, kultúrne zariadenia, prenajímateľná administratíva, finančné služby. Zaraďujeme sem i administratívu a verejnú správu. Umiestňovať sem možno i objekty sociálnej vybavenosti.

Doplňkové funkčné využitie: Príslušná dopravná a technická vybavenosť, verejná zeleň, verejné priestory, v lokálnych centrách detské ihriská, bývanie do 20% objemu stavby – byt správcu, služobný byt a podobne.

STANOVISKO:

Ekonomické oddelenie - neeviduje nedoplatky voči žiadateľom.

STANOVISKO KOMISIE MAJETKOVEJ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNEJ zo dňa 04.05.2022:

Materiál bol predložený dňa 04.05.2022 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 040.04.05.2022.KMaLP odporúča MsZ schváliť zámer nájmu za cenu nájmu 8,00 EUR/m²/rok, na dobu určitú 10 rokov a úhrady nájomného späť za 2 roky za užívanie pozemkov.

Materiál nebol predložený do inej komisie.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY zo dňa 16.05.2022:

Mestská rada v Stupave dňa 16.05.2022 po prerokovaní materiálu odporúča MsZ schváliť materiál v zmysle Návrhu uznesenia.

STANOVISKO MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA zo dňa 26.05.2022:

Mestské zastupiteľstvo Uznesením mestského zastupiteľstva č. 69/2022 zo dňa 26.05.2022 vyhlásilo dočasnú prebytočnosť majetku a schválilo zámer nájmu prebytočného majetku.

Zámer prenajať majetok ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zverejnený dňa 31.05.2022 na webovej stránke a úradnej tabuli mesta Stupava.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY zo dňa 20.06.2022:

Mestská rada v Stupave dňa 20.06.2022 po prerokovaní materiálu odporúča MsZ schváliť materiál v zmysle Návrhu uznesenia a pripraviť uznesenie do MsZ v Alternatíve 1 ako pôvodný návrh a Alternatíve 2 na návrh poslanca MsR pridaním podmienky č. 3.

STANOVISKO Oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho k návrhu poslanca MsR (Alternatíva 2):

Vlastník pozemku (mesto Stupava) pod stavbou je automaticky účastníkom každého správneho konania (územné, stavebné, kolaudačné, dočasné užívanie stavby a pod.), takže tam v rámci konania môže vnášať námietky a nesúhlas. Definovať takto nájomné právo je nemožné, pretože vytvárame osobitnú kategóriu nájmu.

Čo navrhuje poslanec MsR, je vlastne toto: V zmysle § 58 ods. 2 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), musí stavebník (fyzická, resp. právnická osoba) vo všeobecnosti preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Splnenie povinnosti sa preukazuje podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) doložením dokladov, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam. Ide o výpisy z listov vlastníctva alebo ich kópie, ktoré sú v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

verejnými listinami (ďalej len „katastrálny zákon“), alebo ide o doklady deklarujúce „iné právo“ podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Iným právom k pozemkom a stavbám sa podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, (Obchodný zákonník. Občiansky zákonník) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, (§ 151n až 151p Občianskeho zákonníka) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, (Napríklad zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov). užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

STANOVISKO Oddelenia rozvoja a životného prostredia referátu územného rozvoja

Zóny s osobitným režimom – regulácia:

Regulácia týchto zón sa vzťahuje na celé územie danej zóny, pre stabilizované územia aj pre rozvojové funkčné plochy

Zóna veľkého parku

Prioritou v tejto zóne je zachovanie, údržba a obnova rekreačno-oddychovej funkcie vo forme verejne prístupného parku.

Funkcie, ktoré sa už v súčasnosti v tejto zóne nachádzajú môžu byť naďalej rozvíjané v rámci svojho súčasného územného vymedzenia v súlade so svojím funkčným využitím a príslušnými reguláciami s nasledovnými podmienkami:

- zachovanie existujúcej vysokej zelene a jej celková ochrana a obnova v zmysle zaradenia zóny medzi prvky MÚSES
- zachovanie prevažujúcej funkcie verejne prístupného parku – nie je možné zväčšovať rozsah uzavretých areálov nad rámec súčasného stavu ani vytvárať nové areálové zariadenia
- v existujúcich areáloch zvyšovať podiel vysokej zelene a uplatňovať dreviny a rastlinstvo pôvodných druhov, plán výsadby je potrebné predložiť na odsúhlasenie odbornej zložke mestského úradu
- vylučuje sa umiestňovanie akýchkoľvek stavieb v ploche označenej na výkrese č. 3a grafickým znakom F16 verejná zeleň vrátane nadzemných stavieb technickej infraštruktúry (napr. vzdušné vedenia VN, TS, a pod.), odstavných parkovacích plôch, iných spevnených plôch
- výšková hladina nových stavieb v rámci celej zóny je max. 3 nadzemné podlažia, nadstavby existujúcich stavieb sú možné tiež do výšky max. 3 nadzemných podlaží
- v rámci celej zóny sa vylučuje umiestnenie objektov individuálnej rekreácie a bývania – chaty, chatky, rodinné domy
- akékoľvek dobudovanie vybavenosti športového areálu „štadión“ musí byť riešené s ohľadom na výsadbu izolačnej zelene minimálne 20m od oplotenia pozdĺž južnej a východnej hranice
- plochu bývalého rybárstva F3 – B – 04 nezastávať až po hranicu pozemku ale vytvorením pásu izolačnej zelene pozdĺž južnej východnej a severnej hranice ju nenásilne včleniť do parku
- parkovisko pri Penzióne „Intenzíva“ a pri hoteli s tenisovými kurtami musí byť zo strany oplotenia parku oddelené pásom izolačnej zelene v šírke minimálne 20m
- územie veľkého parku, tak ako je vymedzené v grafickej časti dokumentácie, musí byť riešené koncepčne, ako celok, podrobnou komplexnou dokumentáciou, vrátane riešenia vodných tokov a vodných plôch v zmysle požiadaviek Krajského pamiatkového úradu.