

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 25.04.2024

Návrh

ukončenie Nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní pozemku a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 176/21 k. ú. Stupava na Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Martinovi Maxianovi

Predkladateľ:

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

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

JUDr. Jana Sivul'ková, v.r.
právnik oddelenia majetkovo-právneho
a legislatívneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť – Martin Maxian
4. Kúpnu zmluvu a Rozhodnutie OÚ MA
5. Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 01.3.2018
6. Uznesenie MsZ č. 25/2024 zo dňa 15.02.2024
7. Snímku z katastrálnej mapy
8. Listy vlastníctva

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

ukončenie Nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní pozemku, uzavretej dňa 01.03.2018 s nájomcom Marcelom Pírom, predmetom ktorej bolo prenechanie pozemku reg. „C“ KN parc.č. 176/21 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 2783 v k.ú. Stupava, do dočasného užívania na dobu neurčitú, **dohodou**.

B. vyhlasuje

dočasnú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 176/21 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. 2783, vo vlastníctve mesta Stupava.

C. schvaľuje

spôsob nájmu pozemku vo vlastníctve mesta Stupava o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. 2783, a to

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 176/21 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) a § 33 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

D. schvaľuje

nájom pozemku vo vlastníctve mesta Stupava o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. 2783, a to

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 176/21 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. a § 33 ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava

žiadateľovi Martinovi Maxianovi

na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy

za nájomné vo výške **15,00 EUR/m²/rok/ t.j. 270,00 EUR ročne za celý predmet nájmu**

za účelom riadneho užívania stavby so súp.č. 7113, popis stavby: garáž, postavenej na parcele č. 176/21, a evidovanej na LV č. 10541 k.ú. Stupava v prospech žiadateľa ako vlastníka o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v právnom usporiadaní užívacích vzťahov k pozemku vo vlastníctve mesta v prospech vlastníkov stavby na tomto pozemku postavenej, teda prenájom pozemku zastaveného stavbou vo vlastníctve žiadateľa podľa § 34 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

S podmienkami:

1. Dohoda o ukončení Zmluvy o nájme pozemku a Zmluva o nájme pozemku bude doterajším nájomcom a novým nájomcom podpísaná do 180 dni od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, že dohoda o ukončení Zmluvy o nájme a Zmluva o nájme pozemku nebude týmito osobami v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomca sa zaviazá prenajímateľovi uhrádzať nájomné raz ročne vopred, vždy do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
3. Alikvotnú časť nájomného za rok 2024 sa nájomca zaviazá uhradiť do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy.

Dôvodová správa

PREDMET:

Nájom pozemku v k.ú. Stupava vo vlastníctve mesta Stupava spôsobom z dôvodu osobitného zreteľa.

ŽIADATEĽ:

Martin Maxian.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
C-KN 176/21	zastavaná plocha a nádvorie	18 m ²	18 m ²
<ul style="list-style-type: none">- vo vlastníctve mesta Stupava,- zapísaný na LV č. 2783 k.ú. Stupava.			

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet žiadosti:

Žiadosť o nájom pozemku reg. „C“ KN parc č. 176/21 v k.ú. Stupava, zastavaná stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ dňa 04.12.2023 doručil mestu žiadosť, v ktorej žiada o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod garážou. Žiadateľ stavbu so súp.č. 7113 nadobudol kúpnu zmluvou, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol právoplatne povolený dňa 06.11.2023, pod V-3925/2023.

DOBA NÁJMU:

Nájom bude na dobu neurčitú.

NÁJOMNÉ:

Všeobecná hodnota nájomného tohto pozemku bola stanovená Znaleckým posudkom č. 01/2024 zo dňa 08.01.2024 vypracovaným Ing. Danielou Muškátovou, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností, vo výške 2,779 Eur/m²/rok.

Nájomné navrhujeme vo výške 15,00 EUR/m²/rok, t.j. 15,00 EUR x 18 m² je 270,00 EUR ročne/celý predmet nájmu, t.j. vo výške určenej uznesením MsZ č. 25/2024 zo dňa 15.02.2024.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v právnom usporiadaní užívacích vzťahov k pozemku vo vlastníctve mesta v prospech vlastníkov stavby na tomto pozemku postavenej, teda prenájom pozemku zastaveného stavbou vo vlastníctve žiadateľa podľa § 34 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

Zámer prenajať nehnuteľný majetok mesta spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. bol zverejnený dňa 09.04.2024 na úradnej tabuli mesta Stupava, na elektronickej tabuli a na jeho webovom sídle.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:

Odporúčame MsZ ukončiť uzavretú Nájomnú zmluvu o dočasnom užívaní pozemku zo dňa 01.03.2018 dohodou, nakoľko došlo k prevodu vlastníctva k stavbe garáže postavenej na pozemku, ktorý je predmetom nájmu na základe tejto zmluvy.

Predchádzajúci nájomca, s ktorým má mesto uzatvorenú nájomnú zmluvu medzičasom predal stavbu garáže kupujúcemu, avšak vzťah k pozemku, na ktorom stojí stavba garáže, nebol doriešený. Z toho dôvodu navrhujeme ukončiť nájomnú zmluvu s nájomcom, právnym

predchodcom kupujúceho, s ktorým malo mesto Stupava uzatvorenú nájomnú zmluvu na pozemok pod garážou.

V ďalšom navrhujeme MsZ schváliť nájom pozemku v zmysle predloženého materiálu, z dôvodu hodného osobitného zreteľa konkrétnemu záujemcovi - žiadateľovi.

Pri nájme majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa zákon č. 138/1991 Zb. s účinnosťou od 01.11.2023 stanovil podmienky:

- a) zverejnenie zámeru prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnej hodnoty nájomného na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
- b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta
- c) všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava predpokladajú v ustanovení § 34 ods. 1 písm. b) ako dôvod hodný osobitného zreteľa prenájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa. Na pozemku, ktorý má byť predmetom nájmu, je vybudovaná stavba so súp.č. 7113 vo vlastníctve žiadateľa. Mesto predmetný pozemok nedokáže inak využiť z dôvodu existencie stavby na nej stojacej. Zámer prenajať tento pozemok z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako aj všeobecná hodnota nájomného boli riadne zverejnené spôsobom predpokladaným zákonom. Všeobecná hodnota nájomného bola stanovená znaleckým posudkom č. 01/2024 zo dňa 08.01.2024 vypracovaným Ing. Danielou Muškátovou, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností, vo výške 2,779 Eur/m²/rok.

Konštatujeme teda splnenie všetkých zákonných podmienok určených zákonom pre nájom majetku mesta týmto spôsobom. Zároveň takýto spôsob naloženia s majetkom mesta spĺňa kritéria hospodárnosti (iný spôsob naloženia s predmetnými pozemkami nie je možný a nie je v záujme mesta), efektívnosti (maximalizácia výnosov z tohto majetku vzhľadom k obmedzenej možnosti jeho využitia na iný účel), účinnosti a účelnosti nakladania s týmto majetkom.

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 176/21 k. ú. Stupava

F5 – Zmiešaná funkcia a polyfunkcia

Hlavné funkčné využitie: Ucelená časť sídla, koncentrujúca polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti verejného charakteru, najmä objekty verejnej správy, administratívy, bankovníctva, kultúry, cirkvi, zdravotníctva a sociálnych služieb, obchodu a služieb. Verejné spoločenské a zhromažďovacie priestory, verejná zeleň. Objekty bývania vo forme bytových domov s podstavanou vybavenosťou. Objem bývania v území je cca 50% (pre jednotlivé plochy je tento podiel stanovený presnejšie v Regulačných listoch). Územie sa vyznačuje vysokou koncentráciou pešieho pohybu a je charakterizované najvyššou intenzitou sociálnej komunikácie. Tieto aspekty musia byť zohľadňované pri formovaní priestorov, budov i väzieb na okolité územie. Doplnkové funkčné využitie: Bývanie ako doplnková funkcia v rámci polyfunkčných objektov, bývanie prechodného charakteru, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie.

STANOVISKO:

Ekonomické oddelenie - neeviduje nedoplatky voči žiadateľovi.

Materiál nebol predložený na prerokovanie do inej komisie.

KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNA:

Materiál bol predložený dňa 03.04.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 039.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť ukončenie Nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní pozemku a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 176/21 k. ú. Stupava na Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Martinovi Maxianovi, v zmysle návrhu uznesenia.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY:

Mestská rada v Stupave dňa 15.04.2024 po prerokovaní materiálu odporúča MsZ schváliť materiál v zmysle Návrhu uznesenia.