

## **Mestské zastupiteľstvo v Stupave**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Stupave  
dňa 25.04.2024

### **Návrh**

**nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 176/7 k. ú. Stupava na  
Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p.  
Kamilovi Markovi s manželkou**

---

**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 – Kamil Marko s manželkou
4. Nájomnú zmluvu, Kúpnu zmluvu
5. Rozhodnutie o určení súpisného čísla,  
Kolaudačné rozhodnutie
6. Uznesenie MsZ č. 25/2024 zo dňa  
15.02.2024
7. Snímku z katastrálnej mapy
8. Listy vlastníctva
9. Fotodokumentáciu

# Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

## A. vyhlasuje

**dočasnú prebytočnosť nehnuteľného majetku** mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 176/7 o výmere 28 m<sup>2</sup>, 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.

## B. 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. 176/7 o výmere 28 m<sup>2</sup>, 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.

## C. 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. 176/7 o výmere 28 m<sup>2</sup>, 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

žiadatelom Kamilovi Markovi s manželkou

na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy

za nájomné vo výške **15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok/ t.j. 420,00 EUR ročne za celý predmet nájmu**

za účelom riadneho užívania stavby so súp.č. 7119, popis stavby: garáž, postavenej na parcele č. 176/7, a evidovanej na LV č. 2664 k.ú. Malacky v prospech žiadateľov ako bezpodielových spoluvlastníkov 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. Zmluva o nájme pozemku bude s novými nájomcami podpísaná do 180 dni od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, že Zmluva o nájme pozemku nebude týmito osobami v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomcovia sa zaviazujú prenajímateľovi uhrádzať nájomné raz ročne vopred, vždy do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné za rok 2024 sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy.

# Dôvodová správa

## PREDMET:

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

## ŽIADATEĽ:

Kamil Marko s manželkou

## ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
C-KN 176/7	zastavaná plocha a nádvorie	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"><li>- vo vlastníctve mesta Stupava,</li><li>- zapísaný na LV č. 2783 k.ú. Stupava.</li></ul>			

## SKUTKOVÝ STAV:

### Predmet žiadosti:

Žiadosť o nájom pozemku reg. „C“ KN parc č. 176/7 v k.ú. Stupava, zastavaná stavbou vo vlastníctve žiadateľov.

### Dôvod a účel žiadosti

Žiadatelia dňa 02.10.2023 doručili mestu žiadosť, v ktorej žiadajú o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod garážou. Žiadatelia stavbu so súp.č. 7119 nadobudli kúpnu zmluvou, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol právoplatne povolený v roku 1997 pod V-1043/97 – 292/97.

### 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/m<sup>2</sup>/rok.

Nájomné navrhujeme vo výške 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 15,00 EUR x 28 m<sup>2</sup> je 420,00 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 schváliť materiál v predloženom znení.

Predmetný pozemok bol prenechaný žiadateľom do užívania na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 12.06.1997 a následne Nájomnou zmluvou o dočasnom užívaní pozemku zo dňa 27.12.2004 v znení Dodatkov č. 1 a 2. Zmluva bola neskôr z neznámych dôvodov zrušená, nájomné bolo zaplatené za rok 2017.

Výzvou zo dňa 04.08.2023 boli žiadatelia vyzvaní na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2018 do vydania výzvy v sume 504,00 Eur, z dôvodu užívania pozemku bez zmluvného vzťahu, ktoré bolo žiadateľmi v plnej výške uhradené dňa 02.10.2023.

Do budúcnosti je potrebné užívanie pozemku upraviť nájomnou, pričom nájom navrhujeme riešiť z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

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. 7119 v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov. 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/m<sup>2</sup>/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 176/7 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-PRÁVNÁ:**

Materiál bol predložený dňa 03.04.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 037.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 176/7 k. ú. Stupava na Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Kamilovi Markovi s manželkou, 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.